



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
Nr. înreg. 79572 din 10.11.2021

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): *Plan urbanistic zonal pentru construire Hipermarket și construcții anexe (container prefabricat fast food "Imbiss", adăpost cărucioare, terasă acoperită clienți, boxă de reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu), amenajări exterioare incintă (platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), accese rutiere și pietonale, racorduri la drumuri publice, împrejmuire teren, organizare de șantier, bransamente, racorduri, deviere la utilități și rețele instalații, amplasare elemente publicitare (pilon, totem, panouri b2b, bariere acces auto)*, pe imobil format din terenuri proprietate privată, situate în intavilanul Municipiului Zalău, str. Gheorghe Doja-Corneliu Coposu-Ana Ipătescu.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:
G.L.P. PROJECT S.R.L.

Conform PUG 2010, modificat prin Sentință Civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 a Tribunalului Sălaj - subzona de instituții și servicii publice existente și propuse situate în exteriorul limitei contruite protejate - ISP 2 - ISP3.

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru conversia zonei din ISP2-ISP3 - subzona instituții și servicii de interes public existente situate în exteriorul limitei construite protejate, în zona UC/S – **unități comerciale/servicii**.

Zona va putea fi utilizată pentru construirea unui *Hipermarket și a spațiilor conexe necesare*.

Documentația cu propunerile preliminare poate fi consultată pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău, www.zalausj.ro, secțiunea Urbanism. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Marian Szilvia, consilier în cadrul Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau la adresa de email primaria@zalausj.ro, până în data de 25.11.2021, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14⁰⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 10.12.2021.

În vederea organizării unei ședințe publice cu respectarea măsurilor de distanțare socială în contextul prevenirii și combaterii efectelor pandemiei de COVID-19, cetățenii interesați să participe la dezbaterile publice mai sus menționate sunt rugați să își anunțe prezența la aceasta, apelând nr. de telefon 0260-610.550, int. 137, până cel târziu la data de 25.11.2021, orele 12⁰⁰. Persoanele care nu își vor anunța prezența nu vor putea participa la ședința privind PUZ-ul în cauză.

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

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

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

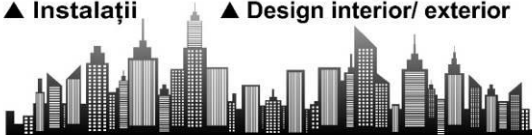
VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

ÎNTOCMIT
ing. Szilvia MARIAN



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

CAPITOL A. PIESE SCRISE

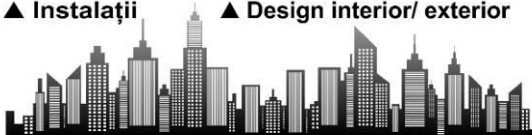
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER
PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST
CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE
RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU),
AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ
PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE),
ACCESSE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA
DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI
REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE
ACCES AUTO)**

S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.

CIF: 17949086; J23/1924/02.07.2014

LOC. TUNARI, COM. TUNARI,
STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, NR. 34A,
BIROU NR. 2, ETAJ 1, JUDETUL ILFOV

ZALAU, octombrie 2021



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

I. FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37

PROIECTANT DE SPECIALITATE

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

AMPLASAMENT

Mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu, jud. Sălaj

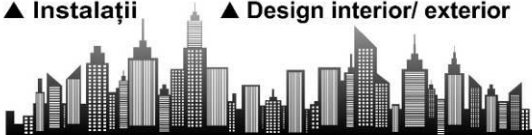
BENEFICIAR/ PROPRIETAR

S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.

CUI 17949086; J23/1924/02.07.2014;

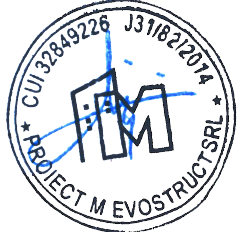
Loc. Tunari, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 34A,

Birou nr. 2 , etaj 1, jud. Ilfov



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

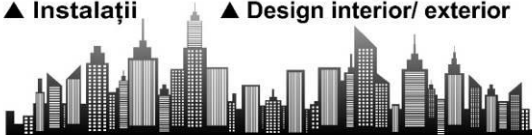
2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....	11
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	11
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.	11
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	12
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	12
2.1.1 Date privind evolutia zonei	12
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii	12
2.1.3 Potential de dezvoltare.....	13
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....	13
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	14
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale	14
2.4 CIRCULAȚIA	16
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz 16	16
2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor ,e si de realizare a unor artere noi, capacitati si trase ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.....	16
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	16
2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă	17
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	18
2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate	18
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	19
2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....	19
2.5.2 Relationari intre functiuni.....	20
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	20
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	21
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	21
2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi	21
2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	21
2.5.8 Principalele disfunctionalitati.....	22
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....	22



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

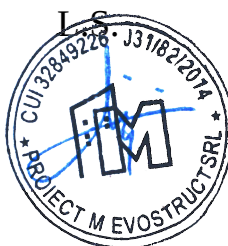
2.6.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz).....	22
2.6.2	Principalele disfuncționalități.....	24
2.7	PROBLEME DE MEDIU	24
2.7.1	Relația cadru-natural – cadru construit	24
2.7.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	24
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	29
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	29
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	29
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....	29
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	30
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	30
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	30
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	31
3.6.1	Alimentare cu apă	31
3.6.2	Canalizare menajeră.....	33
3.6.3	Alimentare cu energie electrică	36
3.6.4	Alimentare cu agent termic	36
3.6.5	Gospodărie comună	36
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	36
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	36
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	37
	VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	38
1	ROLUL RLU	38
2	BAZA LEGALĂ.....	38
3	DOMENIUL DE APLICARE	41
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	43
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	45
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	46
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	47
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	48
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	49
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	50
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	52
1	GENERALITĂȚI.....	52
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	53
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	54
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	58
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	58
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	58
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	59
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE	59
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	60



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	60
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT	61
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	61
1.8	CONSTRUCȚII SI AMENAJARI SPORTIVE	63
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	63
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	63
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	64
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	65
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAȘA SA FIE AMPLASATA CONSTRUCȚIA:	65
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	65
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	68
4	ACCESSE CAROSABILE	70
5	PARCAJE	74
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	78
	CAPITOL C. PIESE DESENATE	80

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

■ Denumirea lucrării

Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

■ Amplasament

Mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu, jud. Sălaj

■ Beneficiar/ Proprietar

S.C. G.L.P. PROJECT S.R.L.

CUI 17949086; J23/1924/02.07.2014;

Loc. Tunari, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 34A, Birou nr. 2 , etaj 1, jud. Ilfov

■ Proiectant general

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

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionut Moisi – administrator/ șef proiect

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

▪ Subproiectanți, colaboratori

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744.331.157

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

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

▪ Data elaborării

septembrie-octombrie 2021

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 117/2020/ Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

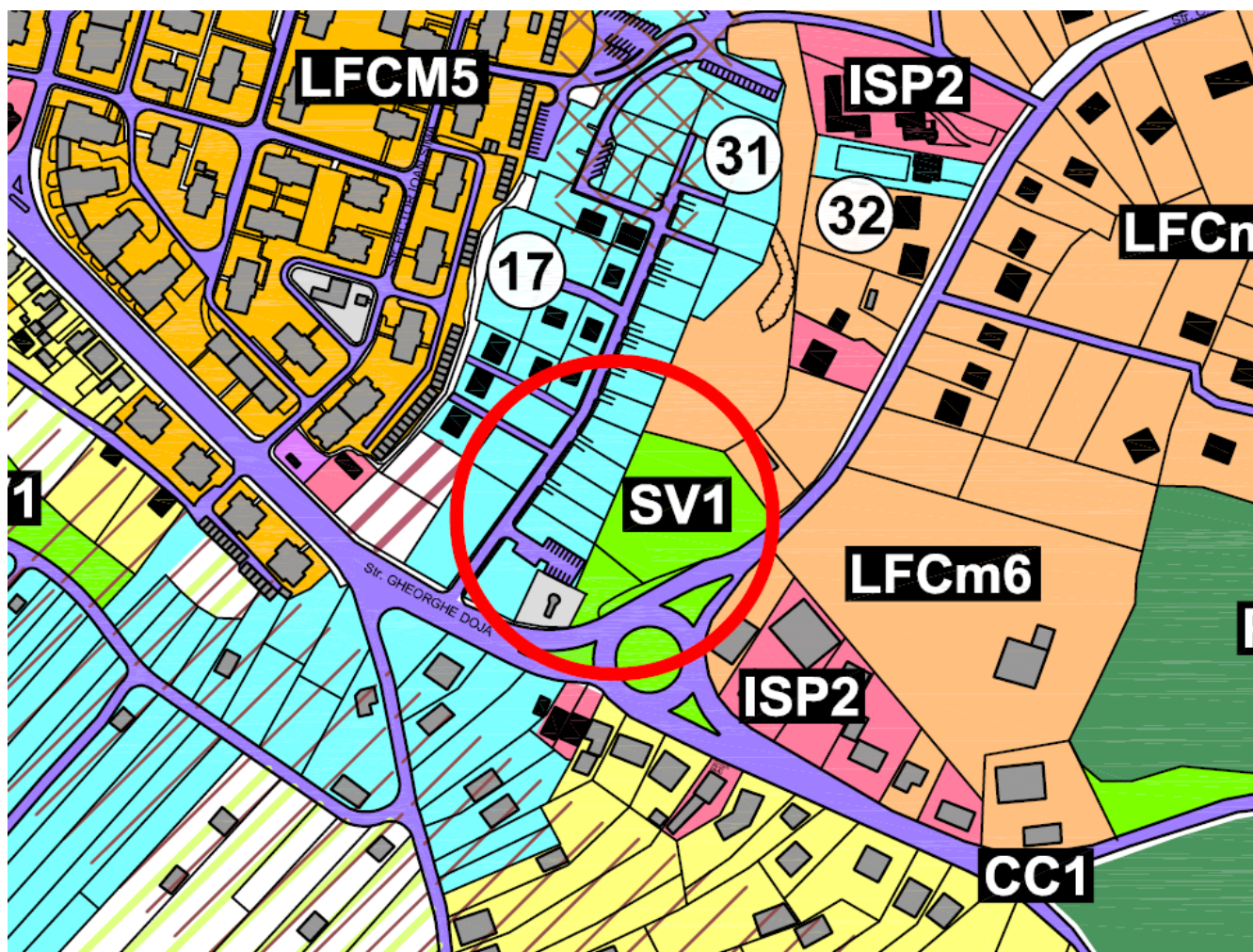
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Amplasamentul studiat este alcatuit în prezent din mai multe terenuri, cu suprafața totală de 11.452,00 m², înscris în CF NR 72902, CF NR 50082, CF NR 69845, CF NR 69796, CF NR 53540, CF NR 67718 și CF NR 55065. Terenul de amplasament este alcătuit din 7 parcele aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL (2 proprietăți), Agrijan Ioan și Agrijan Mariana (1 proprietate), respectiv în proprietatea Rotaru Romică și soția Rotaru Doina (4 proprietăți) cu notarea în cartea funciară a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate la notar/ antecontract de vânzare-cumpărare, în favoarea cumpărării de către GLP PROJECT SRL, respectiv Kaufland Romania Societate în Comandita.

În prezent terenul de amplasament este situat în zona **ISP2+ISP3** – în urma conversiei zonei prin sentință judecătorească din **SV1** – **zona spațiilor verzi**. În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176 mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899 mp înscris în CF NR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594 mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3. Celelalte parcele aflate în proprietatea lui Rotaru Romică cu soția Rotaru Doina sunt încadrate în zona cu PUZ zona Bradet str. Gheorghe Doja, Parcela Sub Meses, în zona cu unitati comerciale si servicii.

Pentru realizarea investiției parcelele se vor alipi. În momentul de față pe terenul de amplasament sunt edificate mai multe construcții. Două construcții cu spații pentru spălătorie auto și sediu administrativ sunt amplasate pe proprietatea lui Rotaru Romică și soția Rotaru Doina, urmând a fi desființate (nr. cad. 50082). De asemenea, construcțiile existente pe parcela numitilor Agrijan Ioan și Agrijan Mariana sunt propuse a fi desființate. Restul terenului de amplasament este ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu



Terenul de amplasament existent va fi degajat de orice fel de construcție, pentru a putea realiza investiția propusă. Ca și poziție, acesta este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu, nr. 2, în vecinătatea magazinului „PENNY MARKET”.

În paralel cu elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit în continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obținerea autorizațiilor de desființare necesare în vederea eliberării amplasamentului.

Problemele urmărite sunt:

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

În prezent terenul de amplasament este situat în zona **ISP2+ISP3** – în urma conversiei zonei prin sentință judecătorească din **SV1** – **zona spațiilor verzi**. În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176 mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899 mp înscris în CF NR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594 mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3. Celelalte parcele aflate în proprietatea lui Rotaru Romică cu soția Rotaru Doina sunt încadrate în zona cu PUZ zona Bradet str. Gheorghe Doja, Parcela Sub Meses, în zona cu unitati comerciale si servicii.

În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter comercial/de servicii, precum și de alimentație publică, cât și rezidențial (locuințe colective/unifamiliale).

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău – PUG 2010
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău 2021-2027
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.

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

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

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

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 Date privind evoluția zonei

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

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

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reamintite cu evoluția localității

În prezent terenul de amplasament este situat în zona **ISP2+ISP3** – în urma conversiei zonei prin sentință judecătorească din **SV1** – **zona spațiilor verzi**. În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899mp înscris în CF NR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3. Celelalte parcele aflate în proprietatea lui Rotaru Romică cu soția Rotaru Doina sunt încadrate în zona cu PUZ zona Bradet str. Gheorghe Doja, Parcela Sub Meses, in zona cu unitati comerciale si servicii.

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalău, cu acces din strada Gheorghe Doja, respectiv din strada Corneliu Coposu si din strada Ana Ipătescu.

Amplasamentul studiat este alcatuit in prezent din mai multe terenuri, cu suprafața totală de 11.452,00 m², înscris în CF NR 72902, CF NR 50082, CF NR 69845, CF NR 69796, CF NR 53540, CF NR 67718 și CF NR 55065. Terenul de amplasament este alcătuit din 7 parcele aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL (2 proprietăți), Agrijan Ioan și Agrijan Mariana (1 proprietate), respectiv în proprietatea Rotaru Romică și soția Rotaru Doina (4 proprietăți) cu notarea în cartea funciară a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate la notar/antecontract de vânzare-cumpărare, în favoarea cumpărării de către GLP PROJECT SRL, respectiv Kaufland Romania Societate in Comandita.

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

Intrucat amplasamentul studiat nu corespunde din punct de vedere al reglementarilor urbanistice cu tema-program propusa, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

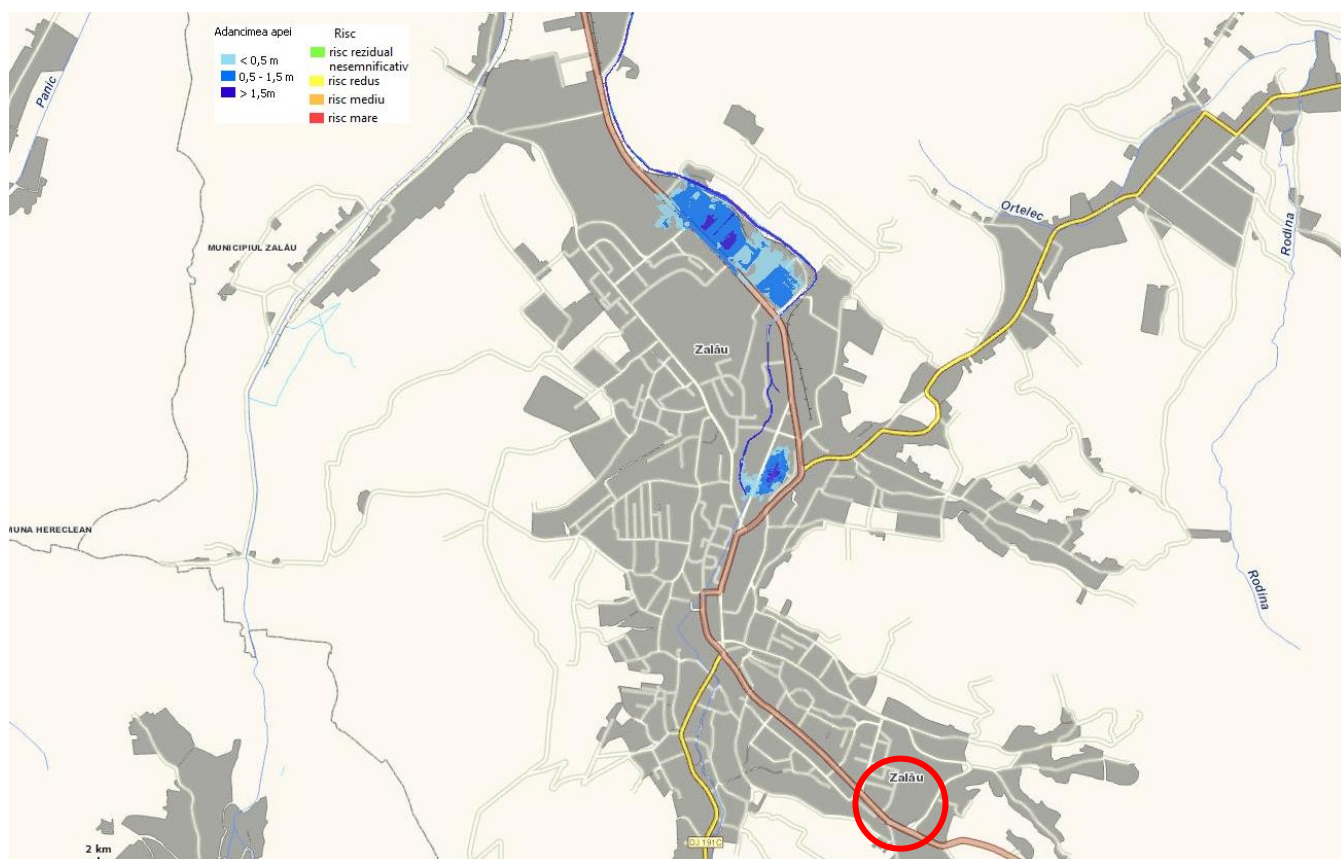
Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul văilor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei și Barcaului. Zona montană este reprezentată în partea de Sud-Vest prin două ramificații nordice ale munților Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura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

Principală caracteristică a rețelei hidrografice a Salajului este relativă uniformitate a repartitiei râurilor pe întregul teritoriu, cu o foarte slabă prezență a rețelei lacustre naturale, dar cu apariția din ce în ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij și Salaj reprezintă principalele ape curgătoare din județ. De asemenea, pe raza județului se află și Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul râului Crasna. Râul Crasna (maghiară: Kraszna) izvorăște din Munții Apuseni, străbate Dealurile de Vest și Câmpia de Vest din România, varsându-se în Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul râu ce izvorăște de pe teritoriul județului Salaj, din înseuarea Osteana între Munții Meses și Munții Plopiș. Râul propriu-zis se formează la confluența brațelor Cizer și Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, consideră Râul Cizer ca reprezentând cursul superior al râului Crasna. În continuare râul se îndreaptă spre nord până la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi să se îndrepte din nou spre nord, traversând defileul epigenetic între localitățile Simleu Silvaniei și Uileacu Simleului, ieșind din județ la Dersida. Râul Crasna își continuă cursul pe teritoriul județului Satu Mare până la ieșirea din țară pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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



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

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

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

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

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

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

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

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

2.4.3 *Accesibilitate pe căi rutiere*

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF 412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

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

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

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

2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate

Apare necesitatea amenajării unui acces carosabil în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Se propune amenajarea unui acces pietonal pentru public în parcare centrului comercial, din strada Gheorghe Doja, respectiv un acces

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

auto/pietonal din strada Corneliu Coposu; pentru accesul necesar aprovizionării se va studia posibilitatea realizării acestuia distinct, pentru a asigura un bun flux necesar funcționării optime a ansamblului.

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

Accesele principale în clădire se vor realiza pe latura de sud-vest din zona parcarii principale. Organizarea de șantier se va rezolva în limitele terenului studiat, dacă acest lucru este posibil. Pentru situații distincte în care nu se pot asigura condițiile de organizare a execuției în limita amplasamentului se vor încheia/ obține acorduri/ avize de ocupare a altor suprafețe de teren publice sau private.

Totalul locurilor de parcare va fi dimensionat la faza Proiectului Tehnic, din care conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), 4% dintre acestea vor fi locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și vor fi propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirii va fi amenajat prin trotuare, alei carosabile și pietonale.

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

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

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Etape ale dezvoltării propuse:

1. La momentul elaborării documentației pe terenul studiat există clădiri, pentru care a fost întocmită documentația în vederea obținerii autorizației de desființare.
2. Proiectul constă în realizarea unui hipermarket și a amenajărilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare și spațiu pietonal). Se propune construirea hipermarket-ului dezvoltat pe mai multe niveluri, având o amprentă în plan de formă poligonală.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Construcția se va realiza cu structura prefabricată de beton armat, respectiv structura metalică. Acoperirea se va face în sistem tip terasă necirculabilă cu o structură tip grinzi de beton armat respectiv structura metalică și tabla cutată peste care se montează straturi de termo-hidroizolație. Închiderile se vor face cu pereți cortină cu tamplarie din aluminiu sau similar, panouri prefabricate din beton armat și panouri termoizolante tip PIR. Local se pot realiza finisaj cu placaj compozit tip „bond”, fibrociment, placaje ceramice sau alte finisaje specifice construcției.

Proiectantul apreciază clasa de importanță a clădirii ca fiind clasa a II-a, conform cu prevederile paragrafului 4.4.5. și tabelului 4.3 din Codul de proiectare P100-1/ 2013 clasa pentru care coeficientul de importanță $\gamma_1 = 1.2$. Categoria de importanță a clădirii este C-importanță normală. Gradul de rezistență la foc III având risc de incendiu mijlociu conform normativului P118-1999.

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Zalău și este accesibil din str. Corneliu Coposu, str. Gheorghe Doja, respectiv str. Ana Ipătescu.

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

2.5.2 *Relationari între funcțiuni*

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

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Bilant teritorial

P.O.T. existent ISP2+ISP3 = 40,00%

C.U.T. existent ISP2+ISP3 = 2,40

P.O.T. existent PUZ-ZONA I = 35,00%

C.U.T. existent PUZ-ZONA I = 1,80

P.O.T. existent PUZ-ZONA II = 35,00%

C.U.T. existent PUZ-ZONA II = 0,35 (pentru înalțimi P)

C.U.T. existent PUZ-ZONA II = 0,60 (pentru înalțimi P+M)

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Urmare a desfiintarii constructiilor existente pe amplasament, va rezulta

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

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Hipermarket, se propun urmatoorii indici urbanistici:

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

C.U.T. max. propus = 1,80

Sconstruita.estimată ~ 5.000,00 mp

Sdesfasurata estimată ~ 5.500,00 mp

Sparcari.subterane ~ 5.000,00 mp

S teren 11.452,00 mp

P.O.T.propus.estimat in PUZ = 43,66 %

C.U.T. propus.estimat in PUZ = 0,48

Regimul de inaltime maxim propus prin PUZ este:

S/D+P+E, cu inaltimea maxima admisa de 20,00 m de la CTA.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

In cladirile existente pe amplasament a functionat o spalatorie auto/vulcanizare, o cafenea, respectiv o locuinta unifamiliala si un spatiu pentru birouri (nefinalizat).

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

Funcțiunea construcției propuse prin Planul Urbanistic Zonal va avea funcțiunea de *Hipermarket*.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

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

Nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reies următoarele disfuncționalități :

- construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu măsuri de protecție impuse.

2.6 Echiparea edilitară

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

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

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

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

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentare cu apă potabilă: rețea de distribuție din PEID / Otel cu diametre de 315/400 mm pe strada Gh. Doja;

Racordul de apă se va realiza din rețeaua existentă pe strada Gh. Doja prin conducte din PEID cu diametrul de 110 mm. La limita de proprietate se va amplasa caminul de apometru echipat cu armături de închidere și contor de apă combinat cu DN 80/20 mm. Racordul de apă va fi utilizat pentru încărcarea rezervei proprii de apă pentru stingerea incendiilor (rezervor sprinklere și rezervor hidranți) și pentru consumul menajer..

b. Modul de asigurare al apei calde curente

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate către rețeaua existentă în zonă.

Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

Apele meteorice din zona parcarilor vor fi colectate printr-un sistem de guri de scurgere, cămine de vizitare și conducte din PVC cu diametre până la 315 mm, cu descărcare la rețeaua pluvială din strada C. Coposu. Configurația terenului nu permite evacuarea gravitațională a apelor pluviale, fapt pentru care incinta a fost prevăzută cu două stații de pompare ape meteorice. Înaintea descărcării apelor în stațiile de pompare, acestea vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi având și funcție de desnisipatoare. Refularea stațiilor de pompare va fi realizată din conducte de PEID. La limita de proprietate s-a prevăzut un cămin de racord din care va fi realizată conectarea cu rețeaua publică printr-un racord din conducte de PVC cu diametre de 315/400 mm, având curgere gravitațională.

Apele meteorice de pe suprafața învelitorilor vor fi colectate separat, printr-un sistem vacuumic și descărcate prin racorduri din conducte de PVC cu diametre de 250/315 mm în stația de pompare.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

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

d. Alimentarea cu energie termică

Încalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin pardoseală alimentată cu energie electrică.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

e. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la linia de medie tensiune existenta in zona, prin post de transformare propriu. Postul de transformare va fi realizat in avelopa si va avea o capacitate de 400/630 kVA.

f. Telecomunicatii

Racordul la telefonizare se va realiza la rețelele existente in zona.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesara racordarea la rețeaua de gaze naturale.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

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

2.6.2 Principalele disfunctionalitati

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

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit

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

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

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

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

prevazute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

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

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

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECȚIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produse de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajeră. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate și sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Protecția aerului:

Cosul de fum de la centrala termică va fi dimensionat corespunzător, realizat din metal, cu pereți dubli, termoizolați. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel încât să se asigure dispersia corespunzătoare a fumului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

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

Protectia aerului:

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

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului este centrala termica . Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

- Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit .

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

STAS 6156/1986. Sursa de poluare fonica rezultată în zona de andocare: presa de gunoi și autotrenuri care aprovizioneaza se va soluționa prin montarea unor panouri fonoabsorbante pe limita de proprietate sau alte soluții de reducere a poluării fonice, în baza unui studiu fonic.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

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

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

Pe timpul functionarii: Hipermarket-ul nu poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

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

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

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice, în execuție și nici în funcționare.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement și culturală, pentru că se vor lua toate măsurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul execuției: Deșeurile se vor colecta (numai în incinta gospodării de deșuri înscrisă cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu și selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezultate în timpul execuției sunt:

- menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din parcare existentă, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal;
- singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul după demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat în refacerea căilor de acces pentru noua investiție.

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

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zona nu este afectată negativ de schimbarea statutului funcțional pentru suprafața de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în contextul actual.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În conformitate cu prevederile P.U.G. 2010, studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit următoarele necesități:

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

3.2 Prevederi ale P.U.G. (Planului Urbanistic General – PUG2010)

Conform Planului de încadrare în zonă (plansa U01), terenul aflat în studiu este situat în intravilanul Municipiului Zalău, cu acces din strada Gheorghe Doja, respectiv din strada Corneliu Coposu și din strada Ana Ipătescu.

În prezent terenul de amplasament este situat în zona **ISP2+ISP3** – în urma conversiei zonei prin sentință judecătorească din **SV1 – zona spațiilor verzi**. În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176 mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899 mp înscris în CF NR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594 mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3. Celelalte parcele aflate în proprietatea lui Rotaru Romică cu soția Rotaru Doina sunt încadrate în zona cu PUZ zona Bradet str. Gheorghe Doja, Parcela Sub Meses, în zona cu unități comerciale și servicii.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

3.3 Valorificarea cadrului natural

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiei, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat in capitolul 2.4. – **CIRCULATIA**.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul studiat este alcatuit in prezent din mai multe terenuri, cu suprafata totală de 11.452,00 m², înscris în CF NR 72902, CF NR 50082, CF NR 69845, CF NR 69796, CF NR 53540, CF NR 67718 și CF NR 55065. Terenul de amplasament este alcătuit din 7 parcele aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL (2 proprietăți), Agrijan Ioan și Agrijan Mariana (1 proprietate), respectiv în proprietatea Rotaru Romică și soția Rotaru Doina (4 proprietăți) cu notarea în cartea funciară a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate la notar/ antecontract de vânzare-cumpărare, în favoarea cumpărării de către GLP PROJECT SRL, respectiv Kaufland Romania Societate în Comandita.

Terenul de amplasament existent va fi degajat de orice fel de construcție, pentru a putea realiza investiția propusă. Ca și poziție, acesta este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu, nr. 2, în vecintatea magazinului „PENNY MARKET”.

In paralel cu elaborarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit in continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obtinerea autorizatiilor de desfiintare necesare in vederea eliberarii amplasamentului.

Indici urbanistici propuși

- Suprafata totala de teren	St. = 11.452,00 mp.
- Suprafata construita	Sc. ~ 5.000,00 mp.
- Suprafata desfasurata	Sd. ~ 5.500,00 mp.
- POT propus:	43,668 %
- CUT propus:	0,48

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui Hipermarket, se propun următorii indici urbanistici:

- **P.O.T. max. propus = 60,00%**
- **C.U.T. max. propus = 1,80**

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua de distribuție din PEID / Otel cu diametre de 315/400 mm pe strada Gh. Doja. Racordul de apă se va realiza din rețeaua existentă pe strada Gh. Doja prin conducte din PEID cu diametrul de 110 mm. La limita de proprietate se va amplasa caminul de apometru echipat cu armături de închidere și contor de apă combinat cu DN 80/20 mm. Racordul de apă va fi utilizat pentru încărcarea rezervei proprii de apă pentru stingerea incendiilor (rezervor sprinklere și rezervor hidranți) și pentru consumul menajer.

Incinta va fi prevăzută cu rezerva proprie și stații de pompare pentru instalațiile de stingerea incendiilor cu apă (sprinklere și hidranți).

Conform normativului P118/2 din 2013, clădirea va fi echipată cu instalații automate pentru stingerea incendiilor, instalații de hidranți interiori și exteriori de incendiu. Dimensionarea instalațiilor speciale va fi realizată în cadrul proiectului tehnic și a documentației pentru obținerea autorizației de construire. Incinta va dispune de rezerva proprie de apă pentru combaterea incendiilor.

Hidrantele de incendiu exteriori prevăzuți în incinta vor fi de tip suprateran cu diametrul minim de 80 mm. Asigurarea capacităților de stingere pentru instalațiile speciale vor fi realizate în conformitate cu prevederile normativului P118/2-2013.

Tronsonul conductei de apă din tevi de otel cu diametrul de 400 mm aflat în incinta proprietății va fi deviat, conform cerințelor din avizul de amplasament eliberat de către operatorul local al serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

NECESARUL DE APĂ POTABILĂ ESTIMAT.

Conform SR 1343/2006 necesarul de apă potabilă pentru consum menajer este:

Necesar de apă	qsp	N	kzi	ko	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/unitate*zi]				[m ³ /zi]	[m ³ /h]	[m ³ /h]
Toalete	2000	3	1.40	3.00	6.000	0.350	1.050
Angajati	45	80	1.40	3.00	3.600	0.210	0.630
Total consum menajer					9.600	0.560	1.680

unde:

$$Q_{\text{med zi}} = q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 \quad [\text{m}^3/\text{zi}]$$

$$Q_{\text{max zi}} = k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 1000 \cdot 24 \quad [\text{m}^3/\text{h}]$$

$$Q_{\text{max orar}} = k_{\text{O}} \cdot k_{\text{zi}} \cdot q_{\text{sp}} \cdot N / 24 \cdot 1000 \quad [\text{m}^3/\text{h}]$$

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă [l/unitate*zi]

$Q_{\text{med zi}}$ - debit de apă mediu zilnic [m³/zi]

$Q_{\text{max zi}}$ - debit de apă maxim zilnic [m³/h]

$Q_{\text{max orar}}$ - debit de apă maxim orar [m³/h]

k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă

k_{O} - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

3.6.2 Canalizare menajeră

Canalizare menajeră va fi evacuată la rețeaua existentă pe strada C. Coposu, realizată din tuburi de PVC cu diametrul de 25 cm. Clădirea va fi prevăzută cu un racord de apă uzată menajeră realizat din conducte din PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200 mm pozate îngropat la adâncimi cuprinse între 1.00 și 1.50 m. Racordul va fi conectat la rețeaua strădală existentă prin intermediul unei stații de pompare compactă, montată îngropat. Refularea stației va fi realizată prin conducte din polietilenă ID pozate îngropat. La limita de proprietate va fi amplasat căminul de racord, din care va fi realizată conectarea cu rețeaua strădală, prin tuburi din PVC cu diametrul de 200 mm, având asigurată curgerea gravitațională.

Cantitatea de apă preluată în rețeaua menajeră este egală cu cea de consum, conform SR 1848-2006. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.85%.

Canalizarea pluvială:

Apele meteorice din zona parcarilor vor fi colectate printr-un sistem de guri de scurgere, cămine de vizitare și conducte din PVC cu diametre până la 315 mm, cu descărcare la rețeaua pluvială din strada C. Coposu. Configurația terenului nu permite evacuarea gravitațională a apelor pluviale, fapt pentru care incinta a fost prevăzută cu două stații de pompare ape meteorice. Înaintea descărcării apelor în stațiile de pompare, acestea vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi având și funcție de desnisipatoare. Refularea stațiilor de pompare va fi realizată din conducte de PEID. La limita de proprietate s-a prevăzut un cămin de racord din care va fi realizată conectarea cu rețeaua publică printr-un racord din conducte de PVC cu diametre de 315/400 mm, având curgere gravitațională.

Apele meteorice de pe suprafața învelitorilor vor fi colectate separat, printr-un sistem vacuumic și descărcate prin racorduri din conducte de PVC cu diametre de 250/315 mm în stația de pompare.

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.85%.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Determinarea debitului de ape meteorice.

Conform STAS 1846/2-2007 debitul de calcul al apei meteorice se calculează cu relația:

$$Q_c = m \cdot S \cdot F \cdot i \text{ [l/s]}, \text{ unde:}$$

m – coeficient de reducere a debitului

S – suprafața de calcul

i – intensitatea ploii de calcul

F – coeficient de scurgere a apei meteorice

Valorile coeficientului m sunt:

- 0.80 la timpi de ploaie <40 min;
- 0.90 la timpi de ploaie >40 min;
- 1.0 în cazuri justificate.
-

Coeficientul de scurgere se alege funcție de natura suprafețelor și are valori de:

- 0.95 pentru învelitori metalice;
- 0.85...0.90 terase asfaltate, pavaje beton, asfalt;
- 0.05...0.20 zone înierbate.

Intensitatea ploii de calcul se determină funcție de valoarea timpului de concentrare superficială (3....5 min.), durata și frecvența acesteia, stabilite în funcție de zonă și de importanța construcțiilor (1/2....1/5). $i=150 \text{ l/s ha}$.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRĂȘĂMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

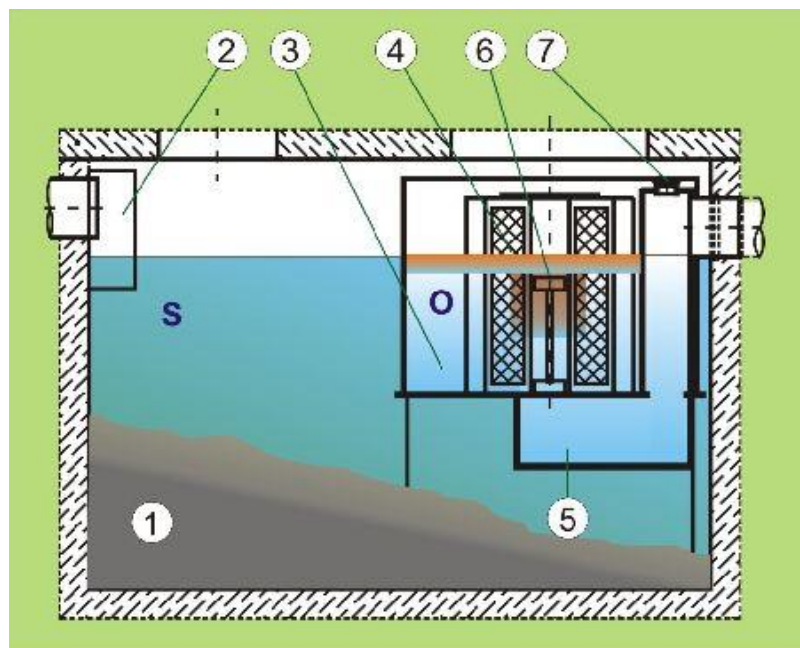
Centralizatorul suprafețelor și debitul rezultat:

Nr.	Tip suprafață	Mărime [ha]	Coeficient de scurgere	Coeficient de reducere a debitului	Intensitatea ploii de calcul [l/s ha]	Debit rezultat [l/s]
1	Construcții	0.50	0.95	0.8	150	57
2	Suprafete carosabile si pietonale	0.55	0.85			56.1

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Deznisipatorul/separator utilizat in faza de proiectare este de tipul AS-TOP sau similar avand urmatoarele elemente principale:

- zona de sedimentare (decantor, deznisipator)
- zona de separare impreuna cu zona de colectare uleiuri



Toate elementele functionale ale separatorului sunt plasate intr-un singur bazin compartimentat (separator compact) sau in mai multe bazine, in functie de marimea separatorului. Spatiul de decantare (S) este util pentru sedimentarea partilor solide si a suspensiilor. In acest spatiu se face partial si separarea hidrocarburilor. Namolul decantat se aduna in zona (1). Partea de admisie (2) serveste la uniformizarea curentului. Din acest spatiu apa trece in a doua parte functionala a separatorului (O). Spatiul de separare este alcatuit din portiunea de linistire (3) a lichidului si din filtru de

coalescenta principal (4) cu spatiu de colectare a uleiurilor minerale (R). Apa curata curge prin orificiul inferior al conductei de scurgere (5). Evacuarea este asigurata de un obturator cu plutitor (6) care protejeaza impotriva scurgerilor accidentale de SP. Partea superioara a conductei de scurgere (7) serveste ca loc de prelevare probe, pentru verificarea calitatii apei la iesire.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Randamentul separatorului la reținerea poluanților este de 97,5% (influent 200 mg/l substanțe petroliere – efluent 5 mg/l).

Tipul constructiv este AS TOP RCk/ER sau similar, cu un debit total de 290 l/s, dimensionat conform EN 858 și agrementat prin Agrementul Tehnic MLPAT 016-05/2492-2004. Concentrația maximă de substanțe petroliere este conformă cu NTPA 001-2002 tabelul 1.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din linia de medie tensiune existentă în zona, prin post de transformare propriu. Postul de transformare va fi realizat în anvelopă și va avea o capacitate de 400/630 kVA. Tabloul electric general al clădirii va fi alimentat în cablu de tip cyaby pozat subteran.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Incalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin pardoseală alimentată cu energie electrică.

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Întocmit,
 arh. Vlad Adrian BRUINEA



Verificat,
 arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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 zonă 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.

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

2 BAZA 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.;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- 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 (republicată), 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 (republicată);
- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- Ordonanta 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;
- Ordonanta 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 protecția mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONȘTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul studiat este alcătuit în prezent din mai multe terenuri, cu suprafața totală de 11.452,00 m², înscris în CF NR 72902, CF NR 50082, CF NR 69845, CF NR 69796, CF NR 53540, CF NR 67718 și CF NR 55065. Terenul de amplasament este alcătuit din 7 parcele aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL (2 proprietăți), Agrijan Ioan și Agrijan Mariana (1 proprietate), respectiv în proprietatea Rotaru Romică și soția Rotaru Doina (4 proprietăți) cu notarea în cartea funciară a promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate la notar/ antecontract de vânzare-cumpărare, în favoarea cumpărării de către GLP PROJECT SRL, respectiv Kaufland Romania Societate în Comandita.

În prezent terenul de amplasament este situat în zona **ISP2+ISP3** – în urma conversiei zonei prin sentință judecătorească din **SV1** – **zona spațiilor verzi**. În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176 mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899 mp înscris în CF NR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594 mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3. Celelalte parcele aflate în proprietatea lui Rotaru Romică cu soția Rotaru Doina sunt încadrate în zona cu PUZ zona Bradet str. Gheorghe Doja, Parcela Sub Meses, în zona cu unitati comerciale si servicii.

Pentru realizarea investiției parcelele se vor alipi. În momentul de față pe terenul de amplasament sunt edificate mai multe construcții. Două construcții cu spații pentru spălătorie auto și sediu administrativ sunt amplasate pe proprietatea lui Rotaru Romică și soția Rotaru Doina, urmând a fi desființate (nr. cad. 50082). De asemenea, construcțiile existente pe parcela numitorilor Agrijan Ioan și Agrijan Mariana sunt propuse a fi desființate. Restul terenului de amplasament este ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

Terenul de amplasament existent va fi degajat de orice fel de construcție, pentru a putea realiza investiția propusă. Ca și poziție, acesta este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu, nr. 2, în vecinătatea magazinului „PENNY MARKET”.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

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

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

- Amplasarea fata de caile de comunicare a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietonaje, 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 pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

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

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

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

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

Circulații, accese, 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 obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

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.

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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Spații verzi și plantate

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Împrejmuiri

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a unităților comerciale și de servicii (Hipermarket).

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE ȘI DE SERVICII (HIPERMARKET)–
 Subzona unităților comerciale și de servicii (UCS).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE ȘI DE SERVICII (HIPERMARKET)

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA UNITĂȚILOR COMERCIALE ȘI DE SERVICII (HIPERMARKET) – Subzona unităților comerciale și de servicii (UCS).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial și de servicii.

- **Hipermarket;**
- Centre comerciale, magazine cu piazza interioară, galerii comerciale;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar, club;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

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

2 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

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

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / comunal / CF, se va obține avizul organelor competente.

Art. 6 – Utilizari interzise

- locuințe
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
 - până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică;
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan;

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

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

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 5.000,00 mp și un front la stradă de minim 30,00 m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

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

- 13 m din axul drumului pentru DN;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

pe fiecare parte a acestora.

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

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (5,00 m față de limita principală, 3,00 m fata de limita posterioară și fata de limitele laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($D = H$), dar nu mai puțin de 3,00 m.

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

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

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

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

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va fi dimensionat la faza Proiectului Tehnic, din care conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), 4% dintre acestea vor fi locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si vor fi propuse a fi positionate in proximitatea intrarilor.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime propus este de **S/D+P+E, cu înălțimea maximă admisă de 20,00 m de la CTA.**

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Art. 19 Spații plantate

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 60,00 %.

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

CUT = max. 1,80.

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 identifica cu subzonele funcționale.

Întocmit,

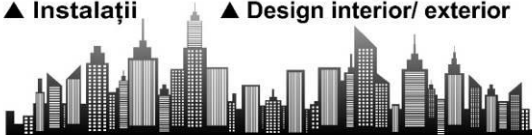
arh. Vlad Adrian PRIGNEA



Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

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

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

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

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

Sedii de primării

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

Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Sedii de birouri

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

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
 Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședința de județ, municipii, orase, în zona centrală.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședința de județ, în zona centrală.

- filiale

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

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

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

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

Supermagazin (supermarket)

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

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

Piața agroalimentară

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

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

Servicii

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

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

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre și complexe culturale

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

Cinematografe

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

Sali polivalente

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

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

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (grădinițe)

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

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

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

Învățământ superior

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

1.7 Construcții de sanătate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperari 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

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

Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

1.8 Construcții și amenajări sportive

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

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

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

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

Poligoane pentru tir

Popicarii

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

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

Parcuri

Scuaruri

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

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

Bungalouri * ***

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

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * ****

Sate de vacanță ** ***

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

1.11 Construcții de locuințe

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

Zone industriale - pentru cele existente

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

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

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

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

Construcții de sanătate

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- zona verde de parc și alei.

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

Construcții și amenajări sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

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

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

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sanatate

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

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si serviciile tehnice medicale orientate nord;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- 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 leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

IV. ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct.

1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi de categoria I 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 prevazut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevazute 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 prevazute 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 prevazute accese carosabile directe din strazi de categoria I și a II-a, după caz.

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

- 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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

4.5 - Construcții de cultura

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

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

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din 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 legatura cu rețeaua de circulație majora și cu mijloacele de transport în comun.

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

4.7 - Construcții de sanătate

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

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora 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 asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanității, 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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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 desconggestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii 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 de 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 supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numarul 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 supralargiri 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 (fundaturi):
 - 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 supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

V. ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m2;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUȚIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFIC, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sanatate

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIEȚI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

5.9 - Construcții si amenajari de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
 județul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

VI. ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sanatate

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

judetul Salaj, mun. Zalau, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

6.6 - Construcții si amenajari sportive

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

6.7 - Construcții de turism si agrement

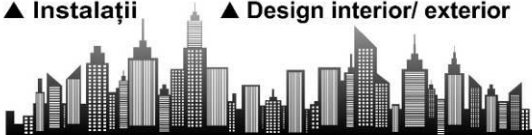
Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de destinație si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totala a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

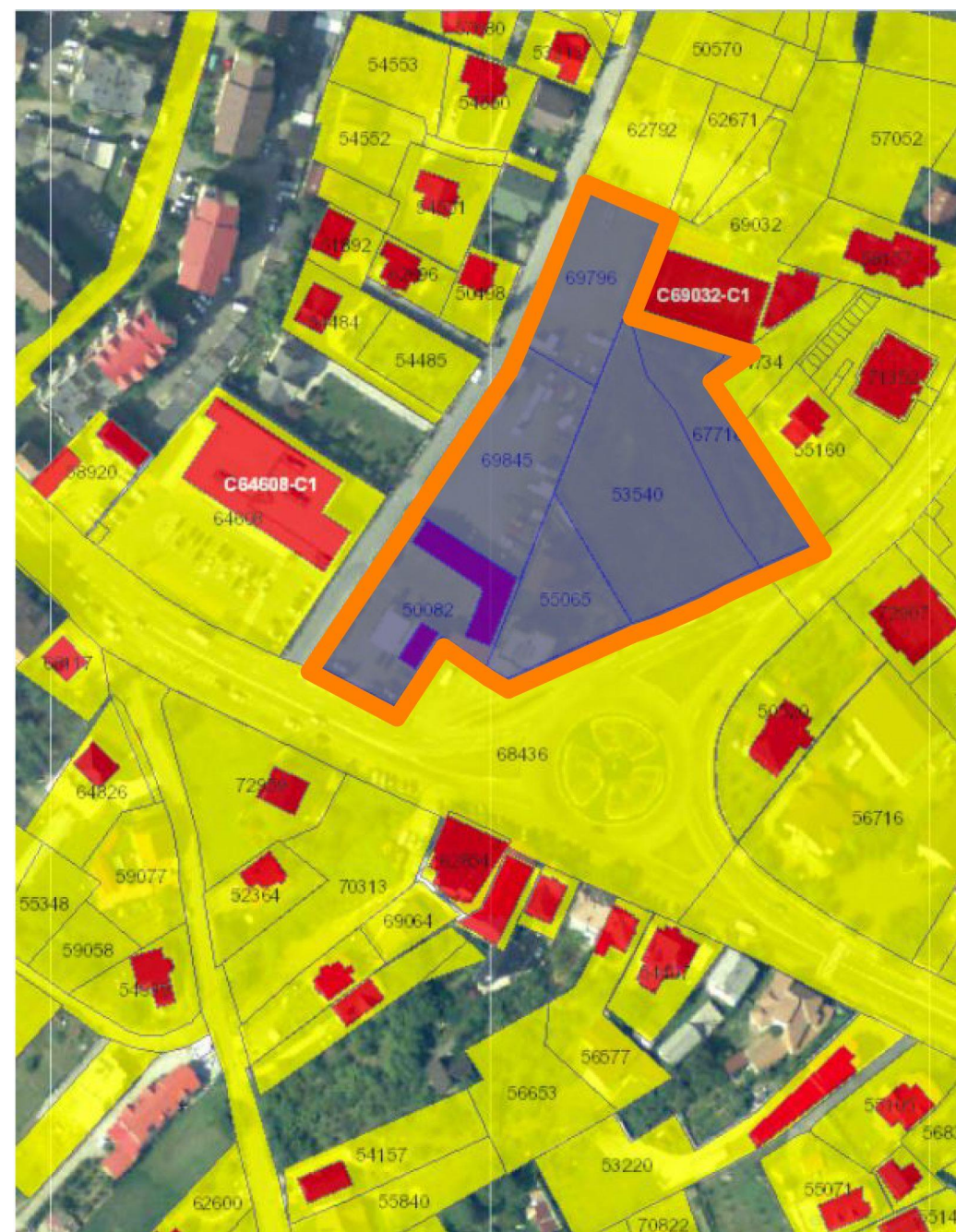
Pentru construcțiile industriale vor fi prevazute spații verzi si aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totala a terenului.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)
judetul Salaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu – str. Gheorghe Doja – str. Ana Ipătescu

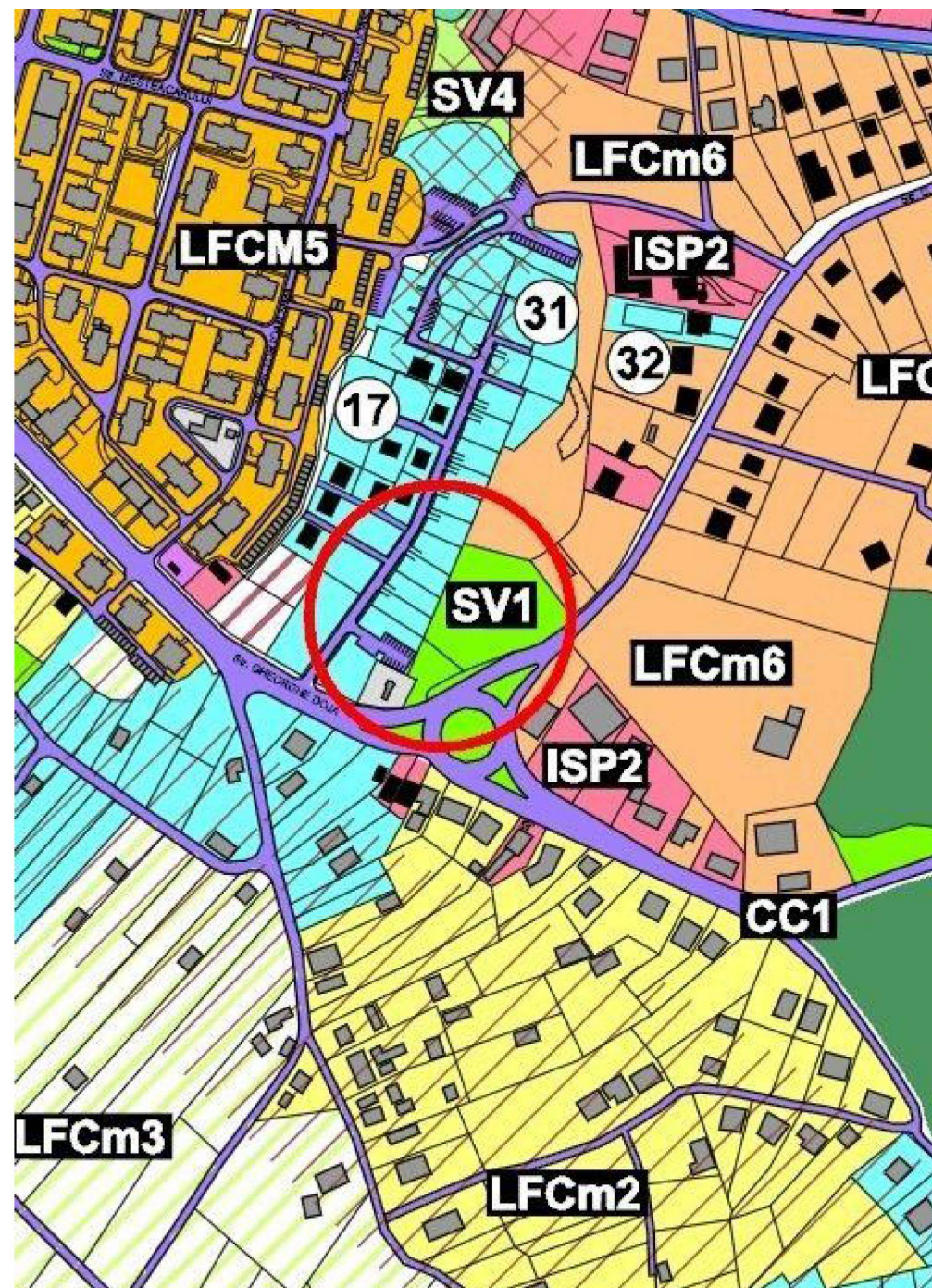
CAPITOL C. PIESE DESENATE

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER
PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST
CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE
RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU),
AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ
PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE),
ACCES RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA
DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI
REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE
ACCES AUTO)**



Scara 1:2000

PLAN DE INCADRARE - SUPRAPUNERE ORTOFOTOPLAN

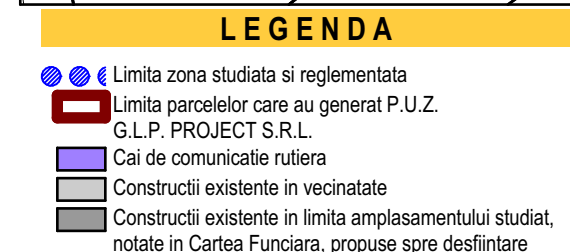


Scara 1:5000

PLAN DE INCADRARE - SUPRAPUNERE P.U.G. 2010

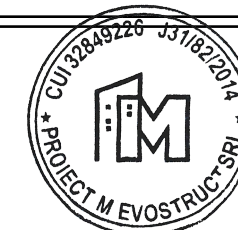
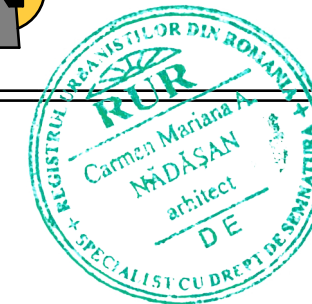
Notă: În conformitate cu sentința civilă nr. 636 din 25 iunie 2021 pentru terenurile aflate în proprietatea GLP PROJECT SRL și Agrijan Ioan împreună cu soția Agrijan Maria instanța a hotărât:
- Anularea în parte HCL nr. 117/17.05.2010, în ceea ce privește regimul urbanistic al imobilelor proprietarilor mai sus menționați, teren în suprafață de 1176mp înscris în CF NR 55065 Zalău, nr. cad. 55065, teren în suprafață de 2899mp înscris în CF BR 53540 Zalău, nr. cad. 53540, teren în suprafață de 1594mp înscris în CF NR 67718 Zalău, nr. cad. 67718, în sensul reîncadrării urbanistice a imobilelor din UTR - SV1 în UTR ISP2 sau UTR ISP3.

INCADRAREA IN TERITORIU		
Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$		Indicatori urbanistici Cf. PUG 2010 - Zalău
Categorie de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997) Clasa de importanță: II (conform P100-2013) Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)		
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.		
PROIECTARE CONSULTANȚĂ ASISTENȚĂ TEHNICĂ Tel. 0743 788 337 office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com www.evostruct.ro CUI 32849226		
BENEFICIAR INVESTIȚIE		SC G.L.P. PROJECT SRL CIF: 17949086 J23/1924/02.07.2014 Loc. Tunari, Comuna Tunari, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 34A, biroul nr. 2, Etaj 1, jud. Ilfov
PROIECT NR. 117 / 2020		PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CĂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFOMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO) Amplasament: Str. Corneliu Coposu - Str. Gheorghe Doja - Str. Ana Ipătescu, municipiul Zalău, județul Sălaj
ȘEF PROIECT		ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.		arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT		arh. Vlad Adrian PRUNEA
FAZĂ PROIECT P.U.Z.		INCADRAREA IN TERITORIU
SCARA 1:2000; 1:5000		
Planșa U01		



FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUATIA EXISTENTA
SCARA	
Planşa U02	

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA



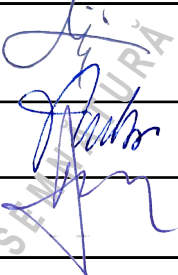
Accelerația terenului: $a_g=0.10g$	Indicatori urbanistici
Perioada de colț: $T_c=0.7s$	Cf. PUG 2010 - Zalău
Categoria de importanță: C - normală	(conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II	(conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II	(conform CR0-2012)

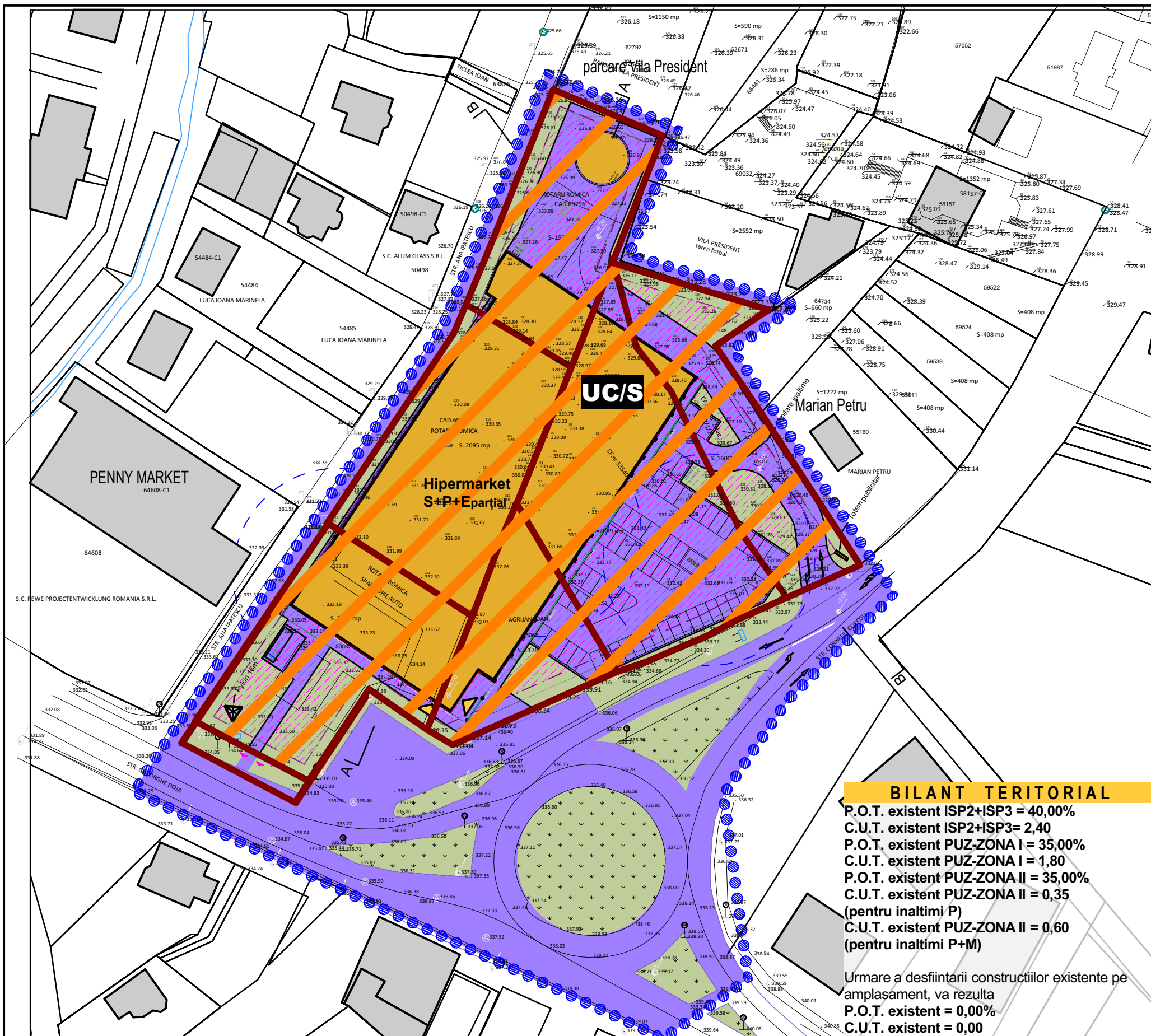
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	SC G.L.P. PROJECT SRL CIF: 17949086 J23/1924/02.07.2014 Loc. Tunari, Comuna Tunari, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 34A, biroul nr. 2, Etaj 1, jud. Ilfov	
	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS", ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM, PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO) Amplasament: Str. Corneliu Coposu - Str. Gheorghe Doja - Str. Ana Ipătescu, municipiul Zalău, județul Salaj	

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	arh. Vlad Adrian PRUNEA	
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA	REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	
Planșa U03		



BILANT TERITORIAL

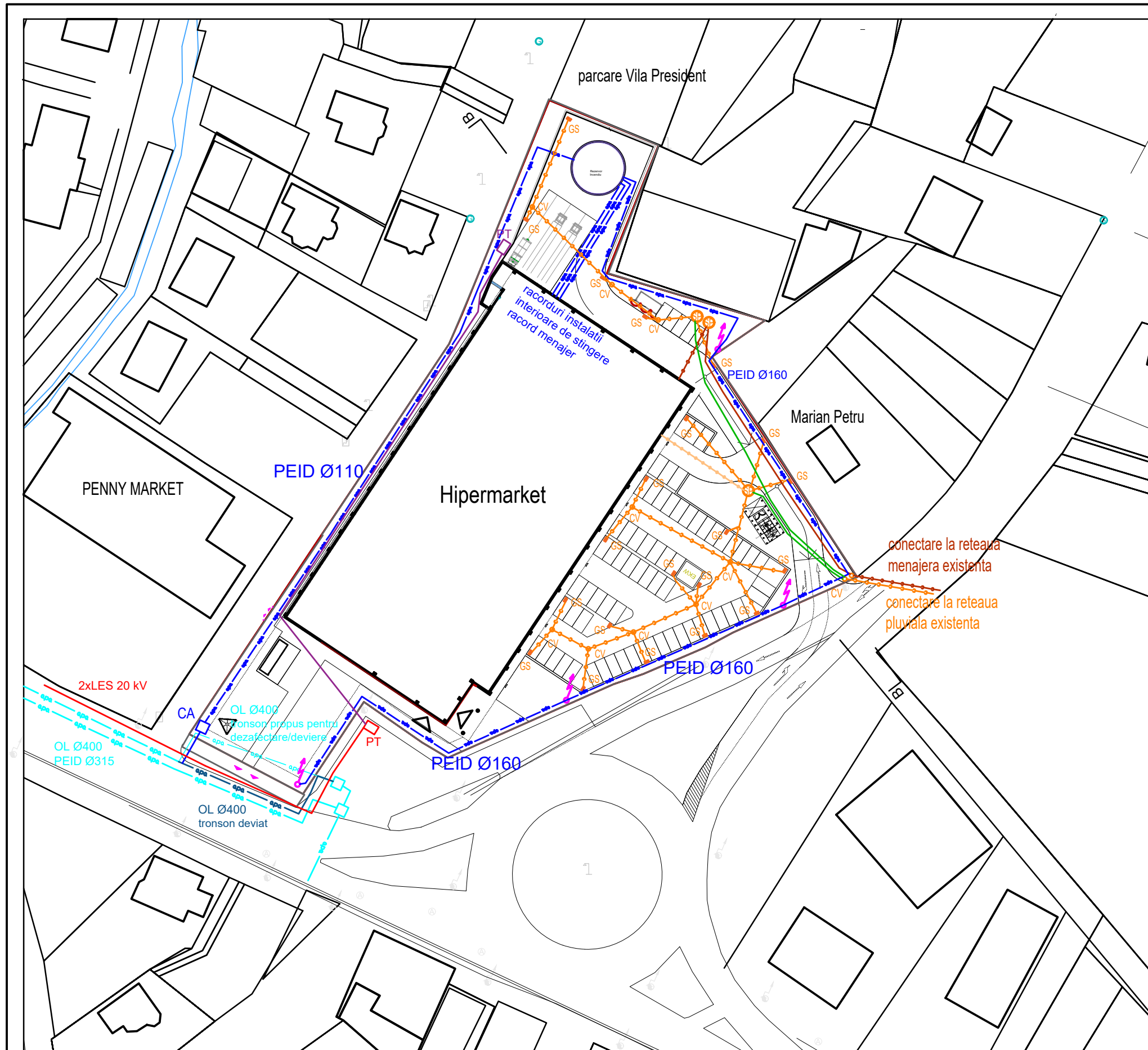
P.O.T. existent ISP2+ISP3 = 40,00%
C.U.T. existent ISP2+ISP3= 2,40
P.O.T. existent PUZ-ZONA I = 35,00%
C.U.T. existent PUZ-ZONA I = 1,80
P.O.T. existent PUZ-ZONA II = 35,00%
C.U.T. existent PUZ-ZONA II = 0,35
(pentru înalțimi P)
C.U.T. existent PUZ-ZONA II = 0,60
(pentru înalțimi P+M)

Urmare a desființării construcțiilor existente pe
amplasament, va rezulta
P.O.T. existent = 0,00%
C.U.T. existent = 0,00
Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări
necesare funcționării în condiții optime a unui
Supermarket, se propun următorii indici urbanistici:
P.O.T. max. propus = 60,00%
C.U.T. max. propus = 1,80

Sconstruită ~5.000,00 mp
Sdesfasurată ~5.500,00 mp
Steren = 11.452,00 mp
P.O.T. propus in PUZ = 43,66 %
C.U.T. propus in PUZ = 0,48

LEGENDA

- | | | |
|---|---|---|
| Limita zona studiata si reglementata | Subzona situata in afara zonei centrale cu functiunea de unitati comerciale/de servicii | Constructii proiectate in limita P.U.Z. |
| Limita parcelelor care au generat P.U.Z. G.L.P. PROJECT S.R.L. | Unitati Comerciale / de Servicii | Spatii comerciale/de servicii |
| Cai de comunicatie rutiera | Zona edificabila | Accese |
| Constructii existente in vecinatate | Retrageri minime obligatorii: | |
| Constructii existente in limita amplasamentului studiat, propuse spre desfiintare | - fata de aliniament: min. 5,00 m | |
| | - fata de limitele laterale: min. 3,00 m | |
| | - fata de limita posterioara: min. 3,00 m | |
| | - distanta intre cladiri in interiorul parcelei: D=H, min. 3,00 m | |
- H.max = 20,00m
Regim max. înalțime: S/D+P+E
H.max.piloni publicitari= 16,00m



Legenda:

- Retele/racorduri de alimentare cu apa PEID - Propuse
- Camin de apometru - Propus
- Retele de alimentare cu apa PEID/OL - Existente
- Hidranti exteriori supraterani - Propusi
- Racord canalizare menajera gravitationala PVC - Propus
- Racord canalizare menajera sub presiune PEID - Propus
- Statie de pompare canalizare menajera - Propusa
- Racord canalizare pluviala invelitori PVC - Propus

- Retea de incinta canalizare pluviala - Propusa
- Racord pluvial din statia de pompare PEID - Propus
- Statie de pompare / cu separator de hidrocarburi / desnisipator canalizare pluviala - Propusa
- Camin de vizitare - Propus
- Gura de scurgere - Propusa
- Linii electrice subterane 20 kV - Existente
- Post de transformare - Existent
- Post de transformare - Propus

REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$

Indicatori urbanistici

Perioada de colt: $T_c=0.7s$

Cf. PUG 2010 - Zalau

Categoria de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/ 1997)

Clasa de importanta: II (conform P100-2013)

Clasa de importanta-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. si intra sub incidenta legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisa reproducerea si difuzarea fara autorizarea expresa a autorului.

▲ Arhitectură

▲ Structură

▲ Instalații

▲ Asistență tehnică

▲ Documentații de urbanism

▲ Design interior/ exterior

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

SC G.L.P. PROJECT SRL

CIF: 17949086 | J23/1924/02.07.2014

Loc. Tunari, Comuna Tunari, Str. Alexandru Ioan Cuza,
Nr. 34A, biroul nr. 2, Etaj 1, jud. Ilfov

PROIECT NR.
117 / 2020

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE HIPERMARKET ȘI
CONSTRUCȚII ANEXE (CONTAINER PREFABRICAT FAST FOOD "IMBISS",
ADĂPOST CÂRUCIOARE, TERASĂ ACOPERITĂ CLIENTI, BOXĂ DE
RECICLARE, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU), AMENAJĂRI
EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI,
TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI LA
DRUMURI PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
BRANȘAMENTE/RACORDURI/DEVIERE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE
INSTALAȚII, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE (PILON, TOTEM,
PANOURI B2B, BARIERE ACCES AUTO)

Amplasament: Str. Corneliu Coposu - Str. Gheorghe Doja -
Str. Ana Ipătescu, municipiul Zalău, județul Sălaj

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

REGL. EDILITARE

ing. Vasile PRODAN

FAZĂ PROIECT
P.U.Z.

SCARA
1:1000

Planșa U04

REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA

