



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. 37706 din 16.05.2023

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” pentru imobilul format din **teren proprietate privată a SC 2IC MESES SRL**, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. Sărmaș, Nr. 50, C.F. nr. 75253, Nr. cad. 75253.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

SC 2IC MESES SRL

Conform PUG 2010, imobilul este situat în zona industrială și de depozitare existente – UID1.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea reconversiei „ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, C.F. Nr. 75253, Nr. cad. 75253. POTmax= 40%, CUTmax=1,80, Regim de înălțime S/D+P+4E+Er, H_{max.streasina/atic}=+20,00m. Retragerea ultimului nivel se face cu minim 1,20m față de nivelul inferior și pe minim două laturi.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău sau pe adresa de email primaria@zalausj.ro, până în data de **08.06.2023** iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de **22.06.2023**.

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

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

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

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

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ

DUAT-AS/LI/2EX

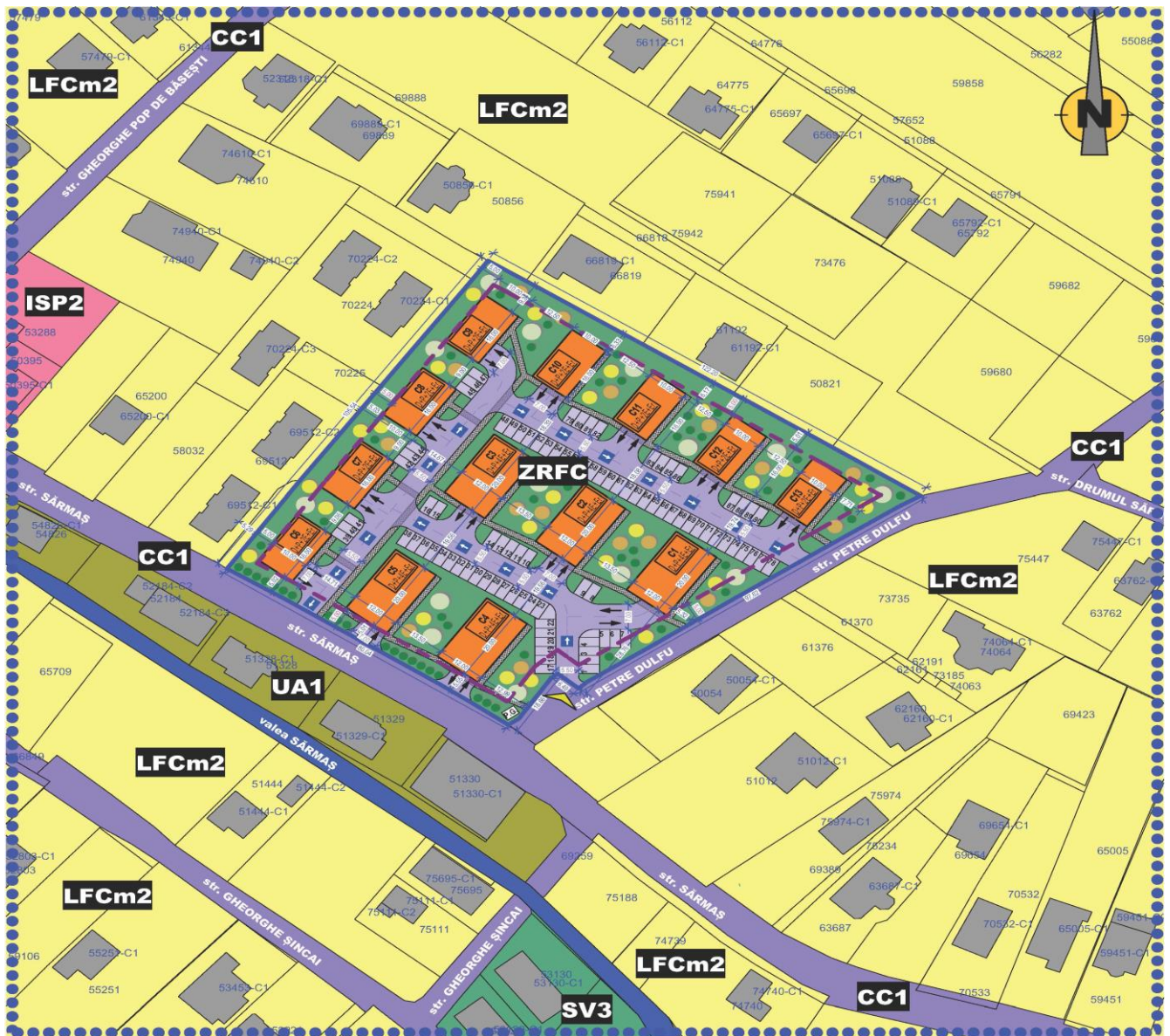




PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



ZALĂU, 2023

I. FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;
Crișeni, nr. 30, Clădire C4, jud. Sălaj
E-mail: office@evostruct.ro; Tel: 0743.78.83.37

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIA CARMEN NĂDĂȘAN
Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT


jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sarmas, nr. 50

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

2 IC MESEȘ S.R.L.
sat. Mesesenii de Sus, nr. 133,
com. Mesesenii de Jos, jud. Salaj



1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

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



2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE.....	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR	3
2 CUPRINS.....	4
VOLUMUL I.....	MEMORIU GENERAL
6	
1 INTRODUCERE.....	6
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.2.1 Solicitări ale temei program	7
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată	8
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	8
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....	8
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....	8
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	9
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	9
2.1.1 Date privind evoluția zonei.....	9
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reaminate cu evoluția localității	9
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	10
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	10
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității	10
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	10
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	11
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	11
2.4 CIRCULAȚIA	12
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene- după caz.....	12
2.4.2 Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	12
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	12
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	13
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	14
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	14
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	16
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată	16
2.5.2 Relationări între funcțiuni.....	16
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	16

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

2.5.4	Aspecte calitative ale fondului construit.....	16
2.5.5	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine.....	16
2.5.6	Asigurarea cu spatii verzi.....	16
2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.....	17
2.5.8	Principalele disfunctionalitati.....	17
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ	17
2.6.1	Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz).....	17
2.6.2	Principalele disfunctionalitati.....	19
2.7	PROBLEME DE MEDIU	19
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit.....	19
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice	19
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	23
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	23
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	23
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....	24
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	24
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	24
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	24
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	25
3.6.1	Alimentare cu apa.....	25
3.6.2	Canalizare menajeră.....	25
3.6.3	Alimentare cu energie electrica.....	25
3.6.4	Alimentare cu agent termic.....	25
3.6.5	Gospodarie comunală.....	26
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	26
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	26
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	26

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

▪ Amplasament

Mun. Zalău, str. Sarmas, nr. 50, jud. Sălaj

▪ Beneficiar/ Proprietar

2 IC MESEȘ S.R.L.

jud. Salaj, com. Mesesenii de Jos, sat. Mesesenii de Sus, nr. 133

▪ Proiectant general

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

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

E-mail: proiectM@yahoo.com; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – administrator/ șef proiect

▪ Subproiectanți, colaboratori

BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157; *arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”*

▪ Data elaborării

2023

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 150/2023/ Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REVONVERSIEI ZONEI INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sărmaș, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

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.



Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de

proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare.

Problemele urmărite sunt :

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

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

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117/2010, prelungit termenul de valabilitate cu HCL nr. 161/2020, acesta se afla în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale/locuințe semicolective). Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se afla în zona peri-centrală a municipiului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023; 2024-2030
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- Studiul topografic

Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren vor pune in evidenta natura terenului de fundare din amplasment, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

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.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezinta declivitati semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona.

Date statistice:

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evolutia zonei*

Municipiul Zalău este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stana.

Zalău este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de trecere dinspre centrul Europei inspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o retea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evolutia localitatii*

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se afla in zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei

industriale si de depozitare existente (UID1). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii cu caracter predominant rezidential (locuinte individuale/locuinte semicolective).

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 Zalau, cu acces din strada Sarmas, respectiv strada Petre Dulfu.

Amplasamentul studiat este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata de 10.624,00 mp inscris in C.F. nr. 75253 Zalau, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat in Municipiul Zalau, pe strada Sarmas, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini. In prezent, pe amplasament se afla 11 constructii industrială si edilitare, propuse spre desfiintare. 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 eliberării amplasamentului.

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 se afla, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, in zona industrială si de depozitare (UID), Subzona zonei industriale si de depozitare existente (UID1), a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze reconversia functionala in zoan rezidentiala cu functiuni complementare, studiind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul 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 Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o largă răspândire pe teritoriul județului și reprezintă importante zone agricole de concentrare a așezărilor.

Principala caracteristică a rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitei 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. Raul Crasna (maghiară: Kraszna) izvorăște din Munții Apuseni, străbate Dealurile de Vest și Campia de Vest din România, varsându-se în Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul râu ce izvorăște de pe teritoriul județului Salaj, din înseurarea Osteana între Munții Meses și Munții Plopis. Raul propriu zis se formează la confluența brațelor Cizer și Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, consideră Raul Cizer ca reprezentând cursul superior al râului Crasna. În continuare râul se îndreaptă spre nord până la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinel din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi să se îndrepte din nou spre nord, traversând defileul epigenetic între localitățile Simleu Silvaniei și Uileacu Simleului, ieșind din județ la Dersida. Raul Crasna își continuă cursul pe teritoriul județului Satu Mare până la ieșirea din țară pe la Bervenii, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

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

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

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de

investitori 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-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, greutati 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.

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 străbătute 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 aerienă

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

interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

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

2.4.5 *Accesibilitate pe căi feroviare*

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-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 *Lucrari propuse, in limita zonei studiate*

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce

priveste transportul public(se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Apare necesitatea modernizarii accesului auto din strada Petre Dulfu, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Se propune amenajarea unor noi intrari/iesiri, pentru a asigura un bun flux necesar functionarii optime a ansamblului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, la nivelul solului, respectandu-se prevederile HG nr. 525/1996 si a normelor locale. Pentru fiecare unitate locativa proiectata se va avea in vedere asigurarea unui nr. de 1,5 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurandu-se minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurandu-se totodata un numar suficient de locuri de parcare pentru public, precum si pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentatiei. Se vor asigura un numar de cca. 154 de locuri in parcarile subterane si un numar de cca 90 locuri supraterane.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm. dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

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

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

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

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

Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

În momentul de față pe terenul de amplasament se afla 11 construcții industriale și edilitare, propuse spre desființare. 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.

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 atmosferă sau în sol.

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Actualmente, conform PUG, pentru zona în discuție, sunt reglementați următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. admis UID1 (Cf. PUG) = 65%

C.U.T. max. admis UID1 (Cf. PUG) = 1,50

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, se propun următorii indici urbanistici, diminuați față de reglementările actuale:

P.O.T. max. propus = 40,00%

C.U.T. max. propus = 1,50

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

În momentul de față pe terenul de amplasament se afla 11 construcții industriale și edilitare, propuse spre desființare

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

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.

2.5.8 *Principalele disfunctionalitati*

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

- constructiile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protectie impuse.

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 *Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz.)*

Solutia propusa respecta legislatia in vigoare si va fi reprezentata in plansa de Rețele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Proiectul va respect avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oras.

Imobilul va fi racordat la utilitatile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale.

a. Modul de asigurare si distributie al apei potabile

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilitati prin urmare alimentarea cu apa rece a constructie se va asigura prin racordarea la utilitatile urbane din zona de apa existenta. La intarea in cladire se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distributie, urmand mai apoi a se monta contoare individuale pentru fiecare spatiu/apartament.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incinta va fi realizata local cu ajutorul centralelor termice. Grupurile sanitare sunt finisate cu gresie ceramica portelanata antiderapanta si faianta, dotate cu obiecte sanitare si armaturi corespunzatoare unui standard ridicat.

c. Colectarea si indepartarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre reseaua existenta in zona.

Apele de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare a aerului vor fi preluate de instalatia de canalizare condens existenta, separata de celelalte instalatii de canalizare (menajera si pluviala). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilena imbinat cu mufe si garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii vor fi evacuate in reseaua de canalizare. Acoperisul cladirii va fi prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica/ sistemul de jgheaburi si burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se descarca direct fara preepurare in reseaua de canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in reseaua stradala de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

d. Alimentarea cu energie termica

Incalzirea spatiilor inchise va fi asigurata prin centrale termice proprii, care vor functiona cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata prin racordarea la reseaua electrica existenta in zona.

f. Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la retelele existente in zona.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului 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 gunoiului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

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

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit

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

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și 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 ambiante termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

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

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

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

Protectia aerului:

Cosul de fum de la centrala termica va fi dimensionat corespunzator, realizat din metal, cu pereti dubli, termoizolati. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel incat sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.

Protectia calitatii apelor:

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

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in reseaua publică 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 publică 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 antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe baza de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe baza de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compusilor organici volatili, achiziționarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare a aerului este centrala termică. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare Ord. 462/1993.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe timpul execuției: Sursele posibile de poluare fonică sunt în timpul săpăturii. Se propune respectarea în execuție a regulamentului intern:

- Respectarea programului de funcționare avizat de Primăria Municipiului Zalău.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin funcționarea rațională, nu se permite staționarea cu motorul pornit.

Sursa de poluare fonică prin zgomot puternic poate fi accidentală, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de construcție, se va încerca eliminarea prin instruire personalului angajat și subcontractorilor.

Pe timpul funcționării: Singura sursă de poluare fonică poate fi data de instalația de ventilație și instalația de climatizare, care sunt montate pe acoperiș, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectării normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului:

Pe timpul execuției: Pentru protecția solului și a apei, în organizarea de șantier se vor efectua următoarele lucrări / măsuri de protecție:

- împrejmuire cu gard a incintei organizării de șantier; delimitarea fizică se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se vor face numai la societăți specializate și autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianti la staționarea 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;

- Ina 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: Supermarket-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:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement si culturala, pentru ca se vor lua toate masurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta (numai in incinta gospodarii de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deeu) provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt:

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

Singurul deeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie.

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa devesarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea si curatarea pardoselilor si a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populatia din zona nu este afectata negativ de schimbarea statutului functional pentru suprafata de teren studiat. Beneficiarul contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii si la crearea de noi locuri de munca, aspecte importante in contextul actual.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul localității, aflându-se în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1).

3.3 Valorificarea cadrului natural

După realizarea investiției, terenurile rămase libere în vecinătatea construcției, vor fi amenajate ca spații verzi, cu gazon, arbori și arbuști.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sărmaș, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

Indici urbanistici propuși

- Suprafața totală de teren	St. = 10.624,00 mp.
- Suprafața construită estimată	Sc. ~ 2.480,00 mp.
- Suprafața desfășurată	Sd. ~ 14.800,00 mp.
- POT propus:	23,34 %
- CUT propus:	1,39

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, se propun următorii indici urbanistici, diminuați față de reglementările actuale:

P.O.T. max. propus = 40,00%

C.U.T. max. propus = 1,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Amplasamentul va fi conectat la rețeaua de utilități prin urmare alimentarea cu apă rece a construcției se va asigura prin racordarea la utilitățile urbane din zona de apă existentă. La intrarea în clădire se va monta un apometru general, conform avizului regiei locale de distribuție, urmând mai apoi să se monteze contoare individuale pentru fiecare spațiu/apartament.

3.6.2 Canalizare menajeră

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 (menajera și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

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

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.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

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

3.6.5 Gospodarie comunală

Depozitarea gunoiului 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 gunoiului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea funcțională a parcelei.

Întocmit,
arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



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

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



SERVICII DE

SCS

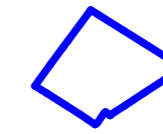
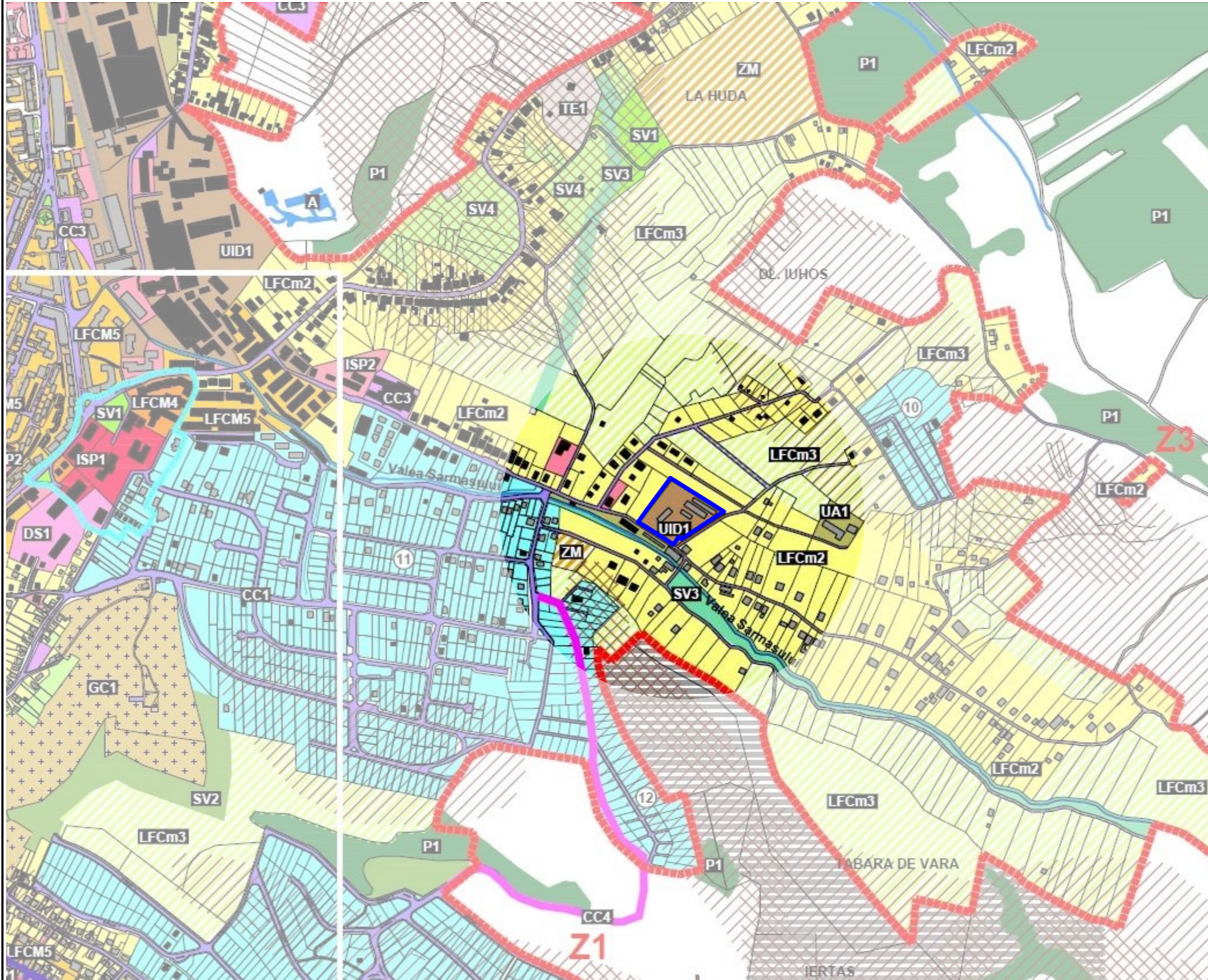
CERTIFICĂRI SISTEME

ISO
9001
14001
45001
27001

Nr. C221392/01/RO | M221392/01/RO | S221392/01/RO | I221392/01/RO

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50



PARCELA STUDIATA

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.



ISO 9001
14001
45001
27001

- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Studii geotehnice
- ▲ Studii topografice
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Audit energetic
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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



URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

BENEFICIAR

2 IC MESEȘ S.R.L.

sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj

PROIECT NR.
150 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT

stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

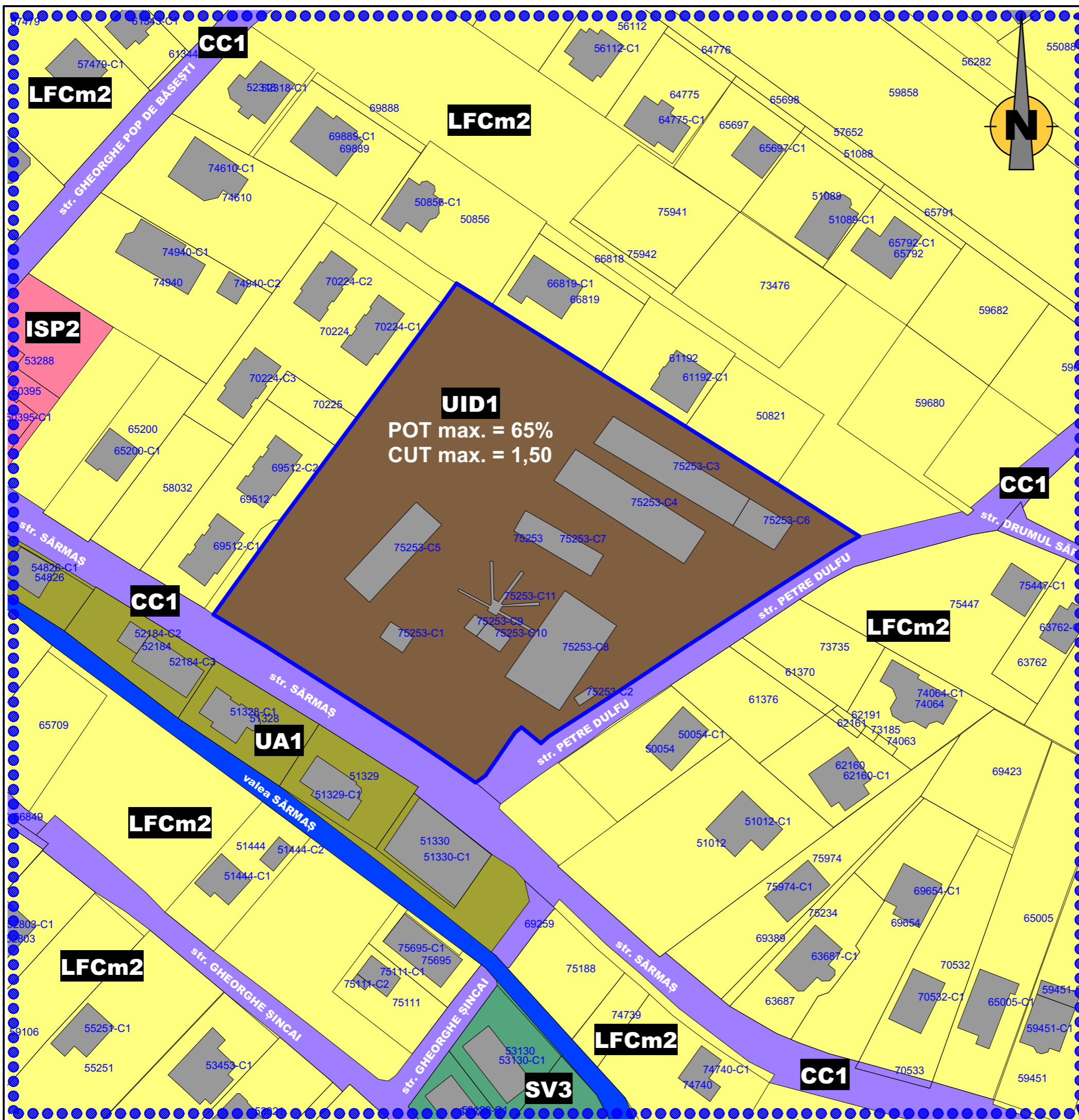
FAZĂ PROIECT
P.U.Z.

SCARA
1:5000

Planșa U01

INCADRAREA IN TERITORIU

SEMĂNĂTURĂ



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1)
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Constructii existente intabulate

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

SERVICII DE
SCS
CERTIFICARI SISTEME

No. C21136245RO / M21128141RO / S21130101RO / I21130101RO

ISO 9001
14001
45001
27001

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

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

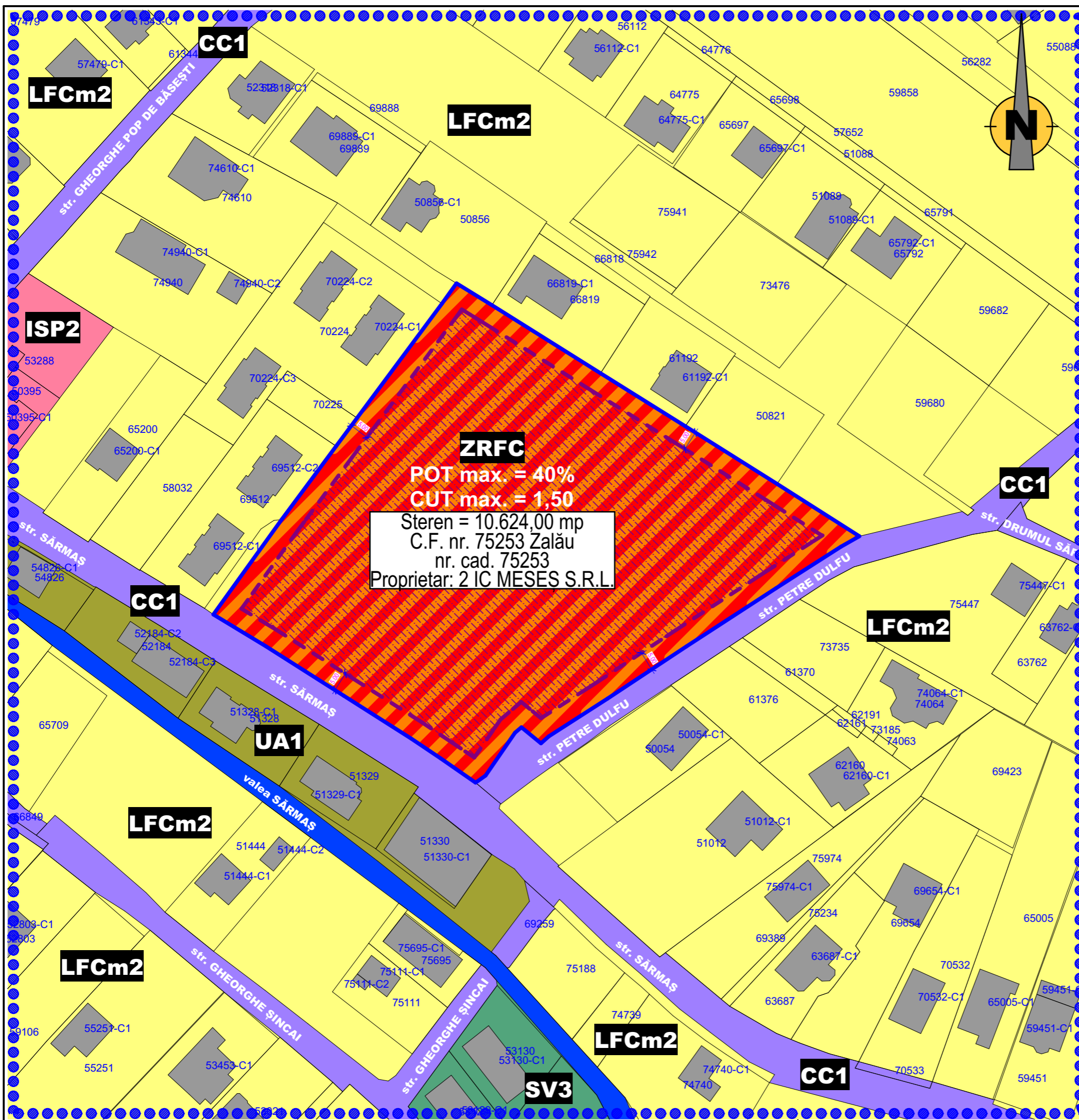
BENEFICIAR	2 IC MESEȘ S.R.L. sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj
-------------------	---

PROIECT NR. 150 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50
----------------------------------	---

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000 Planșa U02	SITUATIA EXISTENTA
---	---------------------------

SEMĂNĂTURĂ



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Constructii existente intabulate

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

SERVICIU DE
SCS
CERTIFICARE SISTEME

ISO 9001
14001
45001
27001

№. C2118044RO / M2118041RO / S2118010RO / I2118010RO

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

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

Proiect
EvoStruct

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

URMA
PROIECT

PROIECTANT DE
SPECIALITATE

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

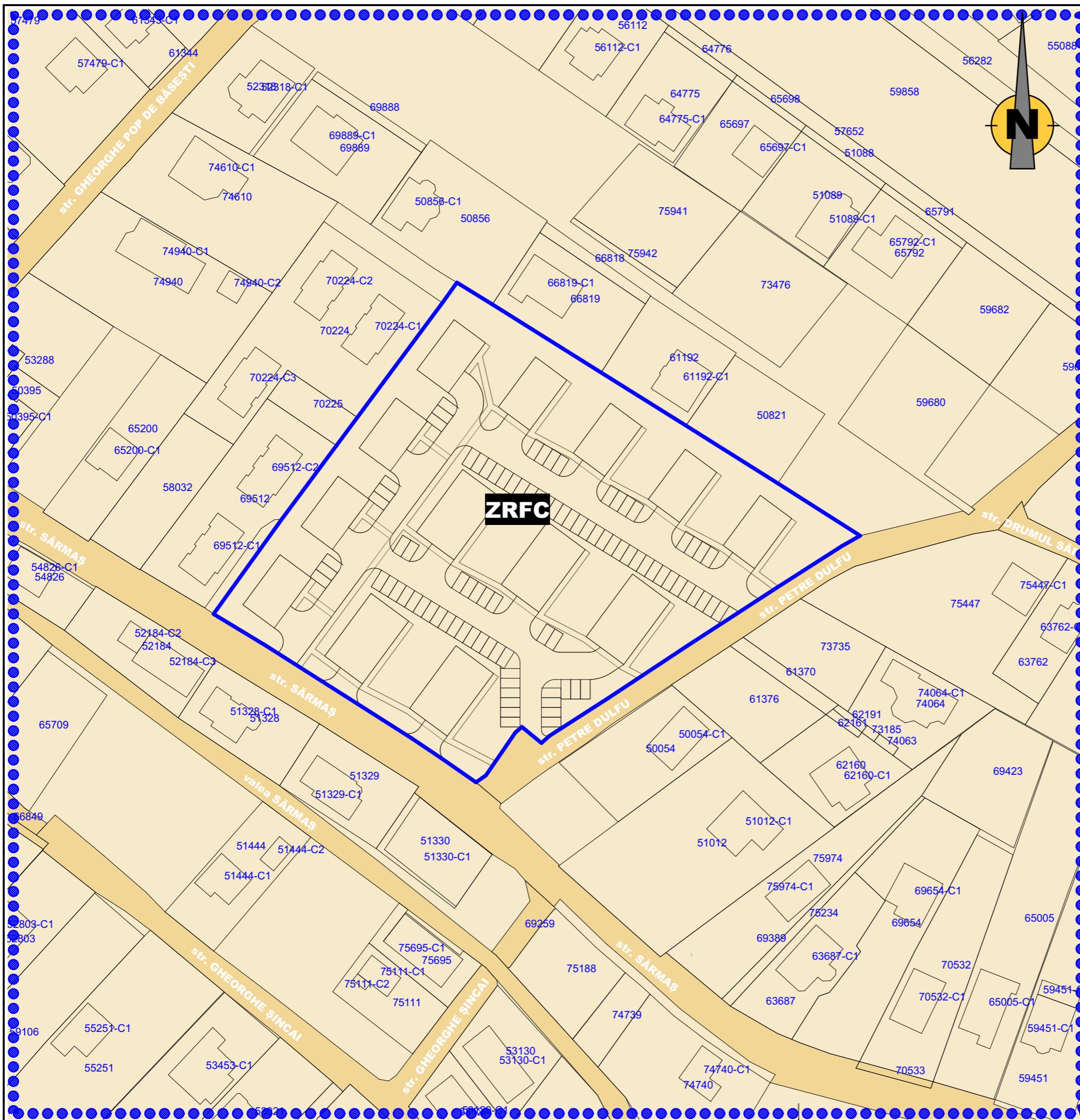
BENEFICIAR	2 IC MESEȘ S.R.L. sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj
-------------------	---

PROIECT NR. 150 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50
----------------------------------	---

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000 Planșa U03	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
---	--

SEMĂNĂTURĂ



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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

CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

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

SERVICII DE CERTIFICĂRI SISTEME

SCS

No. C2118044RO / M2118041RO / S2118010RO / O2118010RO

ISO 9001
14001
45001
27001

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

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

Proiect M
Evostruct

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

URMA
PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

BENEFICIAR	2 IC MESEȘ S.R.L. sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 150 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	SEMĂNĂTURĂ
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian-Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000 Planșa U05	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Căi publice de comunicație rutieră
- Căi private de comunicație rutieră
- Platforme de parcare
- Alei pietonale
- Spații verzi amenajate
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial
 Sconstruita estimata = 2.480,00 mp
 Sdesfasurata estimata = 14.800,00 mp
 S teren = 10.624,00 mp
 Nr. ap. ~ 154
 Nr. parcarri = 244
 P.O.T.propus in PUZ = 23,34 %
 C.U.T. propus in PUZ = 1,39

Indici urbanistici existenti si propusi
 P.O.T. max. admis UID1 (Cf. PUG) = 65%
 C.U.T. max. admis UID1 (Cf. PUG) = 1,50
 P.O.T. max. propus = 40,00%
 C.U.T. max. propus = 1,50

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.

SERVICI DE CERTIFICARE SISTEME

SCS

ISO 9001
14001
45001
27001

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

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

Proiect M
EvoStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

BENEFICIAR	2 IC MESEȘ S.R.L. sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj
-------------------	---

PROIECT NR. 150 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50
----------------------------------	---

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1000 Planșa U06	POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
---	---------------------------------------

SEMĂNĂTURĂ