



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA NR. 307

Din 30 octombrie 2008

privind aprobarea Avizului de oportunitate în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „CENTRU MEDICAL ÎN SISTEM AMBULATORIU – POLICLINICA D+P+1E- strada Sărmaș” în Municipiul Zalău

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr.45.686 din 23.10.2008 întocmit de Arhitectul șef al Primăriei Municipiului Zalău;

- Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin 1 lit. b din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPAT, modificat prin OG nr. 27 din 29.08.2008;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În baza art. 45 alin. 2 lit e din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Avizul de oportunitate nr.45.686 din 23.10.2008 în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal „CENTRU MEDICAL ÎN SISTEM AMBULATORIU – POLICLINICA D+P+1E- strada Sărmaș” în Municipiul Zalău, cu următoarele condiții: POT max=30%, CUT max=0,80 mp Adc/mp teren și funcțiunea de echipamente publice, instituții servicii cu regim de înălțime D+P+1E fără sedii de firmă, care constituie împreună cu documentația tehnică anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Institutia Prefectului județului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- beneficiar PUZ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gîrdan Emanoil

CSCL/PR 5 ex



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR

Potroviță Stelian



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

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



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2000

Nr. 45686 din 23.10.2008

AVIZ DE OPORTUNITATE

în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal

- CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU-POLICLINICA D+P+1E –
strada Sărmaș

Beneficiar: **POP IOAN GHEORGHE**

Terenul analizat în cadrul acestui P.U.Z. are suprafața de 3656,00 mp și este situat integral în interiorul perimetrului constructibil. Parcelele sunt așezate conform PUG 2000, într-o zonă destinată locuințelor individuale și colective mici, cu densitate foarte redusă, al municipiului Zalău în partea de est a acestuia și este adiacent str. Sărmaș cu un front la stradă de 19 ml.

Suprafața de teren este mărginită pe toate laturile de locuințe individuale izolate.

Planul Urbanistic Zonal a fost întocmit în scopul realizării pe această parcelă a zonei <<Instituții și servicii publice>> propuse pe bază de PUZ, PUD-uri existente în apropiere.

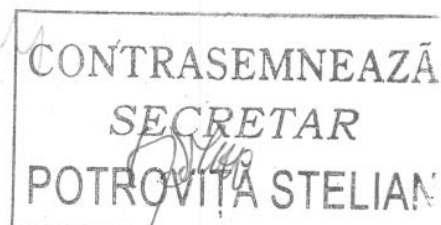
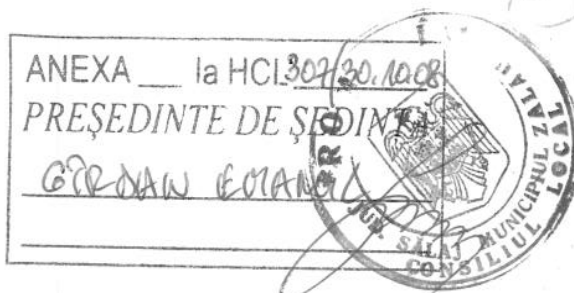
Zonificarea funcțională propusă conform P.U.Z. cuprinde funcțiunea – zonă de echipamente publice, instituții servicii, reprezentată de cele trei parcele. Se propune ca pe prima dintre parcele să se amplaseze clinica iar pe celelalte, două sedii de firmă de mică anvergură.

În Regulamentul aferent P.U.Z. s-a propus procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 35 % și coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. maxim = 0,80 mp Adc/mp teren, Hmax la streșină D+P+1E.

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, alimentarea cu gaze naturale, a imobilelor propuse se va face prin branșarea la rețele existente pe strada Sărmaș. Alimentarea cu energie electrică se va face prin executarea unei linii electrice subterane de joasă tensiune, care va porni din postul de transformare existent pe strada Sărmaș. Documentația de față, întocmită în conformitate cu prevederile reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al PUZ –indicativ: GM-010-2000, elaborată de MLPAT, se supune **AVIZARII** Consiliului Local al Municipiului Zalău cu **urmatoarele conditii** : POT max = 30% , CUT max = 0,80 mp Adc/mp teren și funcțiunea de echipamente publice, instituții servicii cu regim de înălțime D+P+1E fără sedii de firmă.

Arhitect șef,
ing. Sandu Constantin

Intocmit,
ing. Puie Emilia



PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU – POLICLINICA
D+P+1E

str.Sărmaș,fn, mun. Zalău, jud. Sălaj

Nr. topo: -
Nr. C.F.: 5217/N, 5216/N, 5215/N, 5214/N, 5213/N, 5212/N
Nr. cadastral: 6005, 6004, 6003, 6002, 6001, 6000

PROIECTANT: S.C. Ars Longa S.R.L.

Cluj-Napoca, Str. Viilor nr. 52B, ap.9, CJ
0264-419299, 0728-307314, 0728-307315

BENEFICIARI: Pop Ioan Gheorghe și
Pop Daniela Tatiana
Jud. Sălaj, Loc. Zalău, Str. Meseș, Nr. 36

ANEXA ___ la HCL 307/30.10.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Georgiana GORAWOICU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Stelian Potrovița
POTROVIȚA STELIAN

BORDEROU GENERAL

1. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Cerere pentru avizarea P.U.Z.
- Lista de semnături
- Borderou general
- Certificat de urbanism nr.1070 din 22.07.2008
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament de urbanism aferent P.U.Z.

2. Piese desenate:

1. INCADRAREA IN LOCALITATE

- 0.1. Încadrarea în localitate
- 0.2. Încadrare în P.U.G.
- 0.3. Încadrare în P.U.Z. Sărmaș

2. SITUATIA EXISTENTA

- 1.1. Situatia existenta – Plan de situatie
- 1.2. Situatia existenta - Fotomontaj

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- 2. Reglementări urbanistice – zonificare
- 3. Reglementări – echipare edilitara
- 4. Proprietatea asupra terenurilor

ROMANIA
JUDEȚUL SALAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Primar
Nr. 32567 din 11.07.2008

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 1070 din 22.07.2008

Urmare cererii adresate de POP IOAN GHEORGHE cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod postal STRADA MESES nr. 36 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrată la nr. 32567 din 11.07.2008.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren - situat în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod postal STRADA SARMAS, nr. bl. sc. et. ap. sau identificat prin PLAN DE INCADRARE IN ZONA ; PLAN DE SITUATIE; .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 12/18.09.1997, faza PUG, aprobată cu hotărârea CONSILIUL LOCAL ZALAU nr. 55/03.05.2000,

1. REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL ESTE CONSTITUIT DIN TEREN PARTICULAR PROPRIETATEA NUMITILOR POP IOAN GHEORGHE SI POP DANIELA TATIANA SI ESTE IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ZALAU DUPA 01.01.1990;

2. REGIMUL ECONOMIC

CONFORM PUZ SARMAS ZONA ESTE DESTINATA SEDIILOR DE FIRME; IMOBILUL SE AFLA IN ZONA „D” DE IMPOZITARE FISCALA A MUNICIPIULUI;

3. REGIMUL TEHNIC

ZONA DISPUNE DE REțele TEHNICO-EDILITARE COMPLETE;

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

INTOCMIRE PUZ-CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU-POLICLINICA D+P+1E,

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)
b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;
c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

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

c.2. Avize și acorduri privind:

- | | |
|---|---|
| ☒ prevenirea și stingerea incendiilor | ☐ apărarea civilă |
| ☒ protecția mediului | ☐ sănătatea populației |

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

INSPECTORATUL IN CONSTRUCTII SALAJ;

d.2. Alte avize/acorduri:

AVIZUL CONSILIULUI JUDETEAN SALAJ;

d.3. Studii de specialitate:**PLAN URBANISTIC ZONAL; STUDIU GEOTEHNIC;**e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:
TAXA AVIZ COMISIE DE URBANISM;;
**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul Certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ing. Căpînașu S. V.SECRETAR,
Potroviță StelianARHITECT ȘEF,
ing. Sandu Constantin

Achitat taxa de 38,35 lei, conform chitanței nr. 2407220087 din 24.07.2008

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/posta la data de 04.08.2008

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

.....

.....

.....

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de 0,00 lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/posta

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII : **P.U.Z. - CONSTRUIREA UNUI CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU- POLICLINICĂ, D+P+1, IMPREJMUIRI, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE**

AMPLASAMENT : Str. Sărmaș, fn, Zalău, jud. Sălaj.

BENEFICIAR : **Pop Ioan Gheorghe si Pop Daniela Tatiana**
Zalău, Str. Meseș, Nr. 36, Jud. Sălaj

PROIECTANT GENERAL : **S.C. STUDIO AKS S.R.L.**
Cluj-Napoca, Str. Actorului nr.24, CJ

SUBPROIECTANT : **S.C. ARS LONGA S.R.L.**
str. Viilor nr. 52B, ap. 9, mun. Cluj-Napoca, CJ
Tel/fax: 0264.438131 Mobil: 0723/624272

DATA ELABORĂRII : august 2008

FAZA : P.U.Z.

ANEXA ___ la HCL 307/30.10.08

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GÎRȘAN EMANUEL

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei-program**

Beneficiarii, familia Pop, Ioan Gheorghe și Daniela Tatiana, solicită să realizeze obiectivul:

P. U. Z. -CONSTRUIREA UNUI CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU- POLICLINICĂ, D+P+1, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANȘAMENTE

Str. Sărmaș fn., Zalău, jud. Sălaj

În momentul de față zona reglementată este alcătuită din 5 parcele cu un drum de acces median. Se dorește reparcelarea zonei în vederea obținerii a trei parcele pentru construcții, dintre care una destinată centrului medical două pentru sedii de firmă și o a patra pentru drumul de acces. Accesul se va face printr-un drum de acces situat pe limita estică.

Prin certificatul de urbanism nr. 1070 din 22.07.2008 eliberat de către Primăria municipiului Zalău se solicită elaborarea și aprobarea P.U.Z. ca primă fază în vederea obținerii autorizației de construire.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității**

Planul urbanistic General al Municipiului Zalău este în curs de reeaborare. Pentru zona studiată acesta prevede « Zona de locuințe cu regim mic de înălțime și

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

POTROVIȚA STELIAN

funcțiuni complementare ». Se dorește extinderea și pe această parcelă a zonei « Instituții și servicii publice propuse pe bază de PUZ-PUD existentă în apropiere.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Planul urbanistic general al municipiului Zalău
 - propunere pentru reelaborare
 - Planul de Dezvoltare Strategică a municipiului Zalău
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - Certifica de urbanism
 - Actualizarea suport topografic
 - Studiu Geotehnic
- **Date statistice** – nu este cazul
- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Recent str. Sărmaș a fost modernizată complet și dotată cu toate utilitățile urbane disponibile: rețea de distribuție apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu gaze naturale.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Zona studiată este situată în Estul localității, pe strada Sărmaș, într-o zonă de tranziție, între zona de locuințe colective dinspre dtr. Porolissum și locuințele cu regim mic de înălțime care constituie fondul construit predominant de pe str. Sărmaș. Conform certificatului de urbanism anexat, destinația zonei este pentru sedii de firme. În zonă mai există o biserică și un mare depozit de construcții.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Interesul investitorilor pentru dezvoltarea acestei zone nu este unul lipsit de temei. Este o secvență între locuințele colective și cele individuale care s-ar putea contura ca și centru de cartier, având în vedere și prezența bisericii, o funcțiune cu caracter reprezentativ pentru comunitate. O altă calitate este accesibilitatea ușoară pentru o mare parte a populației din zonă sau localitate.

Deși terenul studiat va fi inclus în viitorul P.U.G. Cu destinația locuințe individuale cu regim mic de înălțime, a apărut evidentă necesitatea conturarea unui centru de cartier cu funcțiuni mixte, care s-ar putea dezvolta aici. Depozitul de materiale de construcții, odată cu finalizarea șantierelor din zonă poate evolua către un centru comercial de importanță locală.

- **Potenția de dezvoltare**

Prezența policlinicii va contura și mai bine acest posibil centru de cartier. Celelalte două clădiri care vor apărea pe teren pot găzdui și ele echipamente publice, sedii de firmă de mică anvergură sau dotări cu adresare directă la comunitatea locală.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată se găsește în intravilanul teritoriului municipiului Zalău, în zona de est, pe str. Sărmaș, la est față de intersecția acesteia cu str. Porolissum. Loturile sunt cuprinse între str. Sărmaș și Valea Sărmașului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Conform C.F. nr. 5217/N, 5216/N, 5215/N, 5214/N, 5213/N, 5212/N, anexate, terenul are o suprafață de 3656mp. Zona studiată conține 5 parcele și un drum ce are o lungime de 85m și leagă cele 5 parcele de strada Sărmaș. Terenul are latura lungă orientată nord-sud. Terenul este relativ plat, coborînd într-o pantă ușoară, către sud, cu o diferență de nivel de aproximativ 1m.

Condiții hidrologice

Loturile se află în vecinătatea Văii Sărmașului, curs de apă pentru care s-a instituit o zonă de protecție.

Climă

Amplasamentul se află în zona climatică II iar tipul pamântului este P3 (nisip argilos) – foarte sensibil la îngheț conform STAS 1709/2-90.

Condiții geotehnice

În vederea clarificării condițiilor geotehnice a fost întocmit un studiu geotehnic de către firma S.C. Source Geoservice s.r.l.. Mai jos sunt prezentate informații extrase din acest studiu:

Geologia și geomorfologia zonei

Formațiunile geologice întâlnite în arealul cercetat, aparțin bazinului neogen al Șimleului și au o extindere areală semnificativă. Acestea sunt reprezentate printr-o succesiune foarte groasă (uneori peste 700m) și monotonă de argile, argile prăfoase, marne și nisipuri lacustre de vârstă Pontiană, formațiuni ce încheie sedimentarea Terțiarului din Bazinul Șimleu.

La momentul efectuării forajelor (12.09.2008), amplasamentul cercetat nu prezenta fenomene geodinamice active.

Apa subterană

La data efectuării forajelor (12.09.2008), apă subterană s-a interceptat doar în două foraje, la adâncimea de 4,5-4,6m în F1, respectiv 2,5-2,6 în F2. Amplasamentul forajelor este prezentat în planurile de situație.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț este de 1,0-1,1m.

Gradul de seismicitate

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6.

Din punct de vedere seismic, conform P 100-92, zona se situează în macrozona seismică F, caracterizată prin mișcări seismice reduse, cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,08$ și perioada de colț $T_c=0,7s$.

Stabilitatea terenului

La momentul efectuării forajelor (12.09.2008), amplasamentul cercetat nu prezenta fenomene geodinamice active.

Stratificația terenului

Cercetarea terenului în adâncime s-a efectuat prin 4 foraje geotehnice (F1-4) în sistem uscat (foreză de percuție mecanică ușoară Eijelkamp 04.19.SD), pentru a nu se

modifică parametrii terenului.

Având în vedere regimul de înălțime al imobilului proiectat și contextul geologic-morfologic, investigații prin foraje, au fost oprite la adâncimea de 6,0m (F1 și F3), 7,0m (F2), respectiv 2,0m (F4), cel din urmă fiind realizat pentru drumul de acces și parcare.

În foraje s-au interceptat nivele de umplutură antropică, respectiv depozite deluviale reprezentate preponderent prin argile prafoase (65%) și subordonat prafuri argiloase (14%), respectiv argilă (7%), praf nisipos-argilos (7%) și nisip argilos ocazional cu pietriș (7%). Pe alocuri, la diferite adâncimi, apar intercalații subțiri de depozite aluviale (nisipuri cu pietriș), uneori cu treceri spre faciesuri fine, care sugerează tendințe de înmlășturi incipiente, cu o slabă acumulare de materie organică.

Condiții informative de fundare

Având în vedere caracteristicile terenurilor interceptate, regimul apei subterane și natura construcției proiectate, pentru evitarea terenurilor active-foarte active, în zona forajelor F1-F3, adâncimea de fundare recomandată este de 4,5m. Terenul de fundare, este reprezentat prin argilă prăfoasă maro cenușiu negricios (F1,F3), respectiv praf argilos maro cenușiu-negricios (F2). În calcule, se va ține cont de valoarea cea mai mică a portanței 240kPa.

În cazul în care se va funda deasupra cotei recomandate (4,5m), interval caracterizat prin terenuri active-foarte active, se vor lua măsuri speciale pentru fundare – măsuri ce se adoptă la fundamentarea pe pământuri cu umflături mari (PUCM) și foarte compresibile, pentru evitarea degradării construcțiilor.

Ca sistem de fundare se recomandă fundarea directă de suprafață și având în vedere prezența apei subterane se vor efectua drenuri și epuizmente precum și hidroizolarea corespunzătoare a fundației. Fundația va fi încadrată minim 0,2m în terenul de fundare.

Măsuri și recomandări

Luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților, amplasamentul studiat se încadrează în categoria cu risc geotehnic redus. Lucrările ce vor fi executate pe amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1 (conform NP 074/2002). În cazul în care se va funda pe terenuri considerate dificile, lucrările ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se încadrează în categoria geotehnică 1I și risc geotehnic moderat.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

La amplasamentul studiat se poate ajunge venind dinspre centrul orașului pe str. Porolissum.

Strada Sărmaș se continuă, spre est către ieșirea din localitate.

Capacități de transport

Gabaritul străzii Sărmaș este de două sensuri cu câte o bandă pe sens, trotuare pe ambele părți și rigolă deschisă pe o parte, pe aproape toată lungimea străzii și este corespunzător traficului existent și preconizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată are destinația, conform P.U.Z. Sărmaș de "Sedii de firmă".

Ca și poziție, loturile studiate se situează la joncțiunea dintre o zonă de locuințe colective (către Centrul orașului) și una de locuințe individuale.

În această zonă există un mare depozit de materiale pentru construcții și mai multe sedii de mici firme. De curând zona s-a îmbogățit cu o biserică, conturându-se astfel un posibil centru de cartier. Pe lângă locuințele de dată recentă mai există câteva gospodării de tip rural rămase din trecutul zonei.

Relaționarea între funcțiuni

Odată cu finalizarea șantierelor din zonă, depozitul de materiale de construcții începe să facă notă discordantă cu ceea ce s-a construit în jur. Această funcțiune se va schimba cu siguranță odată cu modificarea cerințelor locale. Un centru comercial sau de servicii poate să ia oricând locul sursei de materiale de construcții.

Locuințele rurale perturbă noua imagine a zonei dar și în cazul acestora se așteaptă ca evoluția firească a lucrurilor să aducă o schimbare spre bine.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona s-a conturat aproape complet în ultimii ani, loturile studiate fiind printre puținele neocupate din zonă.

Aspecte calitative ale fondului construit

În general, fondul construit fiind de dată recentă este în stare foarte bună. Excepție fac clădirile depozitului de materiale de construcții și gospodăriile rurale care sunt uzate fizic și moral.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Momentan serviciile nu sunt dezvoltate, mai mult ca sigur că cererea acestora începe să se contureze din ce în ce mai puternic.

Asigurarea cu spații verzi

În zona de protecție a Văii Sărmaș este instituită o zonă verde cu rol de protecție, izolată între fundurile de lot ale parcelelor limitrofe. Nu există alte tipuri de spații verzi.

Construcțiile fiind de dată recentă lipsește vegetația mare și medie. Fiecare locuință ar grădiniile amenajate peisager relevând interesul locuitorilor pentru acest aspect.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale majore în zona studiată sau în zonele vecine. Valea Sărmaș ar putea constitui o sursă de inundații.

Conform C.F. nr. 5217/N, 5216/N, 5215/N, 5214/N, 5213/N, 5212/N, anexate, terenul are o suprafață de 3656mp și se află în proprietatea privată a soților Pop, Ioan Gheorghe și Daniela Tatiana.

Nu există construcții pe terenurile studiate, acestea sunt îngrădite, accesul auto și pietonal se face pe o poartă de pe str. Sărmaș. Parcelele studiate au o formă dreptunghiulară și sunt relativ plane neprezentând accidente de teren.

Conform Certificatului de Urbanism nr.1070 din 22.07.2008, zona studiată este intravilanul municipiului Zalău, după 1.01.1990 și, conform P.U.Z. Sărmaș este încadrată în Zona destinată sediilor de firme.

Din păcate regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Sărmaș s-a pierdut și din planșa de reglementări nu se pot desprinde alte date.

În aceste condiții, pentru prezenta documentație am făcut referire la Regulamentul General de Urbanism, asimilind zona studiată cu Zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente). Pentru această zonă, Regulamentul General de urbanism prevede un P.O.T. Max = 40%.

Clădirile din vecinătate sunt construite izolat și sunt retrase de la aliniament. Majoritatea construcțiilor nou-construite pe str. Sărmaș sunt retrase de la aliniament.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării utilitare a zonei

Având în vedere că terenurile se situează în intravilanul municipiului Zalău acesta beneficiază de toate utilitățile urbane existente în zonă: apă-canal, gaz metan, energie electrică și telefonie. Odată cu modernizarea recentă a Str. Sărmaș au fost modernizate și rețelele edilitare din zonă.

Pentru racordurile și branșamente s-au solicitat avizele de principiu prevăzute prin Certificatul de Urbanism și au fost anexate la documentație.

2.7. Probleme de mediu

Funcțiunile existente cât și cele propuse prin prezenta documentație nu sunt generatoare de poluare.

Amplasamentul se află în vecinătatea Văii Sărmaș fapt pentru care se va acorda o mare atenție relaționării cu aceasta. Prezența cursului de apă prezintă un risc de inundații. În elaborarea studiului s-a avut în vedere respectarea zonei de protecție a cursului de apă, estimată la 30m. Această zonă de protecție nu traversează loturile studiate.

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri naturale.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiuni ale populației

Locuințele noi construite în zonă sunt în totalitate realizate din inițiativă privată. Ele relevă aspirațiile locuitorilor privind standardele și confortul dorit de aceștia. Funcțiunile complementare apărute de curînd sunt și ele din inițiativă privată a unor persoane juridice sau instituții, răspunzând nevoilor zonei în etapele ei de dezvoltare (depozit de materiale de construcții și mai recent biserică). Odată cu "maturizarea" zonei rezidențiale, noi funcțiuni complementare, mai complexe sunt așteptate să apară, inițiativa privată fiind cea mai mobilă în acest sens.

Punctul de vedere al Primăriei Zalău asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Primăria municipiului Zalău și-a arătat interesul pentru dezvoltarea zonei prin refacerea infrastructurii str. Sărmaș, a rețelilor edilitare și a altor lucrări din inițiativa acesteia.

Prezentul studiu are ca și punct de plecare Certificatul de Urbanism nr.1070 din 22.07.2008, eliberat de această instituție.

Punctul de vedere ale elaboratorului P.U.Z.

Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă, urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația topografică conține elementele de planimetrie și nivelment pentru amplasarea noilor clădiri. Totodată în ea sunt precizate poziția rețelilor existente în zonă la care noul obiectiv urmează să se racordeze și branșeze.

În vederea realizării noilor construcții s-a efectuat un studiu geotehnic amănunțit, de

către o firmă specializată, care a precizat situația exactă de pe teren în corelare cu datele de temă pentru construirea noii clădiri.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Municipiul Zalău zona studiată se află în zona **Locuințe individuale și colective mici cu densitate redusă**.

Primăria municipiului Zalău actualizează în această perioadă Planul Urbanistic General.

Conform propunerii pentru reelaborare, P.U.G. al municipiului Zalău, zona studiată se află în **Zona de locuințe cu regim de înălțime mic și funcțiuni complementare**.

3.3. Valorificarea cadrului natural și antropic

După cum s-a precizat mai înainte, fondul construit din zona studiată este în majoritate de dată recentă. Clădirile depozitului de materiale de construcții și o serie de locuințe din fondul construit inițial al zonei (cu caracter rural) sunt uzate fizic și moral, fapt ce contribuie la degradarea imaginii urbane în zonă. Prin intervenția propusă se intenționează realizarea unui obiectiv care să se constituie într-un catalizator al dezvoltării urbane în zonă și într-un factor care să sporească calitatea spațiului urban.

Cadrul natural existent se va îmbogați prin plantații mari și medii odată cu trecerea timpului. Construcțiile propuse trebuie prevăzute cu amenajări peisagere complete începând cu gazonul, covorul floral și finalizând cu plantații majore care se vor dezvolta în timp.

3.4. Modernizarea circulației

Nu sunt necesare lucrări de modernizare la str. Sărmaș.

Se vor asigura accese auto și pietonale direct de pe domeniul public.

Pentru parcele propuse se vor realiza de parcări la sol, pentru personal și pacienți sau clienți.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Situația indicilor urbanistici de ocupare și utilizare a terenului se prezintă astfel:

P.O.T. existent = 0%

P.O.T maxim propus = 40%

C.U.T. existent = 0

C.U.T.maxim propus = 0,8

În calculul coeficientului de utilizare a terenului nu se includ spațiile amplasate la subsol destinate parcarilor, depozitării și spațiile tehnice.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Se propun două zone funcționale:

1. Zona echipamente publice, institutii și servicii – reprezentată de cele trei parcele. Pe prima dintre ele, cea de la stradă se va amplasa clinica iar pe celelalte două sedii de firmă de mică anvergură
2. Zona de acces – reprezentată de drumul de acces
Drumul de acces are o lățime de 5m cu supralărgiri pentru depășire și trotuar de 1,5m pe o parte.

nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona echipamente publice, institutii și servicii	3361,00	91,00	2963,00	81,50
2.	Zona de acces	340,00	9,00	693,00	18,50
	TOTAL	3656,00	100	3656	100

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Zona funcțională	Suprafața teren	%	Suprafața construită	P.O.T.	Suprafața desfășurată	C.U.T.	U.T.R.
1.	Zona echipamente publice, institutii și servicii	2963	81	1042,40	35	2281,00	0,8	C.C.
2.	Circulații auto	562,00	15	0,00	0,00	0,00	0,00	C.C.
3.	Circulații pietonale	131,00	4	0,00	0,00	0,00	0,00	C.C.
	TOTAL	3656,00	100	1042,40	28	2281,00	0,6	C.C.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Alimentarea cu apă: lucrările necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.

S-a obținut avizul favorabil pentru amplasament al SC COMPANIA DE APA ZALAU, anexat la documentație.

- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

În conformitate cu avizul favorabil de amplasament și soluție alimentare ELECTRICA TRANSILVANIA NORD SA, anexat la documentație.

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări de sisteme existente etc.

Se preconizează realizarea de sisteme de încălzire locale alimentate cu gaz metan.

- Alimentare cu gaze naturale – după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

S-a obținut avizul favorabil pentru amplasament și soluția de alimentare al SC EON GAZ ROMANIA Centrul Operational Zalau.

- Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunile propuse prin prezentul P.U.Z. nu constituie un factor de poluare și nici un posibil generator de riscuri tehnologice. Totodată ele au același caracter ca și celelate funcțiuni existente în zonă nefiind incompatibile cu caracterul general al zonei.

Depozitarea deșeurilor generate de activitatea desfășurată în aceste clădiri se va face în sistem organizat (punct gospodăresc) și se vor colecta periodic de către o firmă specializată.

Clădirea va fi alimentată cu apă potabilă din rețeaua publică a orașului, iar deversarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare a orașului.

Spațiile rămase libere se vor amenaja cu dalaje și vegetație.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin realizarea obiectivului propus nu se aduc modificări asupra situației juridice a terenurilor și nici este afectat domeniul public.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Obiectivul propus se înscrie în direcția de dezvoltare a municipiului Zalău. Realizarea acestor spații pentru sănătate constituie un factor de dezvoltare în zonă și un element care contribuie la creșterea calității locuirii din zonă sau chiar oraș.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,
arh. Diana Talos



ANEXA ___ la HCL 307/30.10.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GROȘAN EMIL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

GILIOAN ROMANUȘ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent

P. U. Z. -CONSTRUIREA UNUI CENTRU MEDICAL IN SISTEM AMBULATORIU-
POLICLINICA, D+P+1, IMPREJMUIRI, RACORDURI SI BRANSAMENTE

reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cumodificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghidi privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;

- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordonanța nr. 27/2008, pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Codul civil.

- PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU;
- PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU – PROPUNERE PENTRU REELABORARE;
- DOCUMENTAȚIE OBTINERE CERTIFICAT DE URBANISM
- STUDIU GEOTEHNIC

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament de urbanism se aplică pe suprafața de 3656mp, formată de cele 5 parcele înscrise în C.F.-urile anexate, cu nr. 15686, 15687, 15689, 15694, 15692, 15690. Zona reglementată se află în estul localității, pe str. Sărmaș.

II. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Regulamentul de Urbanism aferent **P. U. Z. -construirea unui centru medical în sistem ambulatoriu- policlinica, d+p+1, imprejmui, racorduri si bransamente**, se aplică teritoriului delimitat ca zonă studiată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

Nord: - str. Sărmaș

Sud: - proprietate privată, zonă verde, proprietar Moldovan Vasile și Terheș Nicolae

Est: - proprietate privată, locuință unifamilială, proprietar Chende Radu

Vest: -proprietate privată, ansamblu de locuință unifamiliale,

Zona studiată se referă la parcela cu nr.cadastrale 6000, 6001, 6002,60003,6004,6005 aparținând lui Pop Ioan Gheorghe și Daniela-Tatiana.

Derogări de la prevederile regulamentului:

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de înălțime. Deoarece zona studiată este restrânsă, iar prezenta documentație de urbanism reglementează o situație specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condițiile întocmirii unei noi documentații de urbanism care să fie elaborată, avizată și aprobată conform legislației în vigoare. Constituie excepții, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situații speciale:

- condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;

Derogarea este posibilă cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Zalău în baza referatului Serviciului de Urbanism din cadrul Primăriei municipiului.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejării patrimoniului natural și construit

Principiile și elementele care stau la baza păstrării integrității mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenția autorităților locale sunt:

- principiul precauției în luarea deciziilor de amplasare a investițiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul și sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare și de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deșeurilor menajere și inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populația localității în luarea și respectarea deciziilor privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se poate face numai cu acordul notarial al acestora.

Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

La amplasarea construcțiilor de orice fel se va ține cont de:

- prevederile Codului Civil privind servituțile de vedere;
- orientarea față de punctele cardinale, în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural în conformitate cu cerințele specifice legate de funcțiunea fiecărei clădiri.
- alinierea față de arterele de circulație vor respecta distanțele prevăzute în legea privind regimul drumurilor, precum și Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea tuturor construcțiilor în zona drumurilor.
- respectarea unor distanțe normate între construcții în funcție de activitățile desfășurate și gradul de combustibilitate la foc sau luarea unor măsuri de limitare a propagării incendiilor.
- respectarea distanțelor normate față de drumuri pentru anumite construcții sau instalații (rezervoare produse petroliere, conducte de gaze combustibile, etc.)
- retragerile minime ale construcțiilor față de rețelele electrice și de gaz metan, impuse de normele tehnice de specialitate
- amplasarea construcțiilor față de cursurile de apă se face în concordanță cu importanța și tipul acestora, în conformitate cu Legea apelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil și pietonal la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și a mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se permite asigurarea parcarilor în interiorul parcelei, în afara drumurilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă întocmai situația parcelarului propus prin prezentul P.U.Z.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor rămase libere; se va limita ponderea suprafeței mineralizate prin plantații și jardiniere.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3. Zona echipamente publice, institutii și servicii – reprezentată de cele trei parcele. Pe prima dintre ele, cea de la stradă se va amplasa clinica iar pe celelalte două sedii de firmă de mică anvergură
4. Zona de acces – reprezentată de drumul de acces
Drumul de acces are o lățime de 5m cu supralărgiri pentru depășire și trotuar de 1,5m pe o parte.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTILIZARI ADMISE

- se permite o largă diversitate de servicii publice și de interes general, inclusiv posibilitatea de localizare a unor mici unități productive manufacturiere nepoluante și a locuințelor cu partiu normal sau adecvat pentru servicii profesionale;

- sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale;
- activități asociative diverse
- comerț cu amanunțul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanunțul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată continuă în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit la parterul clădirilor activități în care accesul publicului nu este liber numai în condiția ca să nu fie alăturate mai mult de două astfel de clădiri și să nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40,0 metri

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizări:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul se va lotiza in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, circulatiilor carosabile si pietonale publice precum si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp.** si un front la strada de minim **15.0 metri**, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitatile investitorilor vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4 -10 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0 metri** de la aliniament ;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat
- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de aceasta limita la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de **4.0 metri**; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.0 metri**
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona predominant rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; in aceste cazuri se va respecta o retragere cel putin egala cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **4.0 metri**;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim **10.0** metri; cladirile destinate altor culte pot fi inserate in front continuu;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de **4.0** metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** masini si vor fi inconjurate de un gard viu de **1.20** metri inaltime;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul maxim de înălțime este S/D+P+1

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii pietonale pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi inconjurate cu un gard viu de **1.20** metri inaltime.

IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m. inaltime din care **0.30** m. soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamentelor publice situate in interiorul centrului de cartier.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **35%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = **0,8**

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor de regulament

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUZ și se va comunica elaboratului Reactualizare PUG Zalău.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

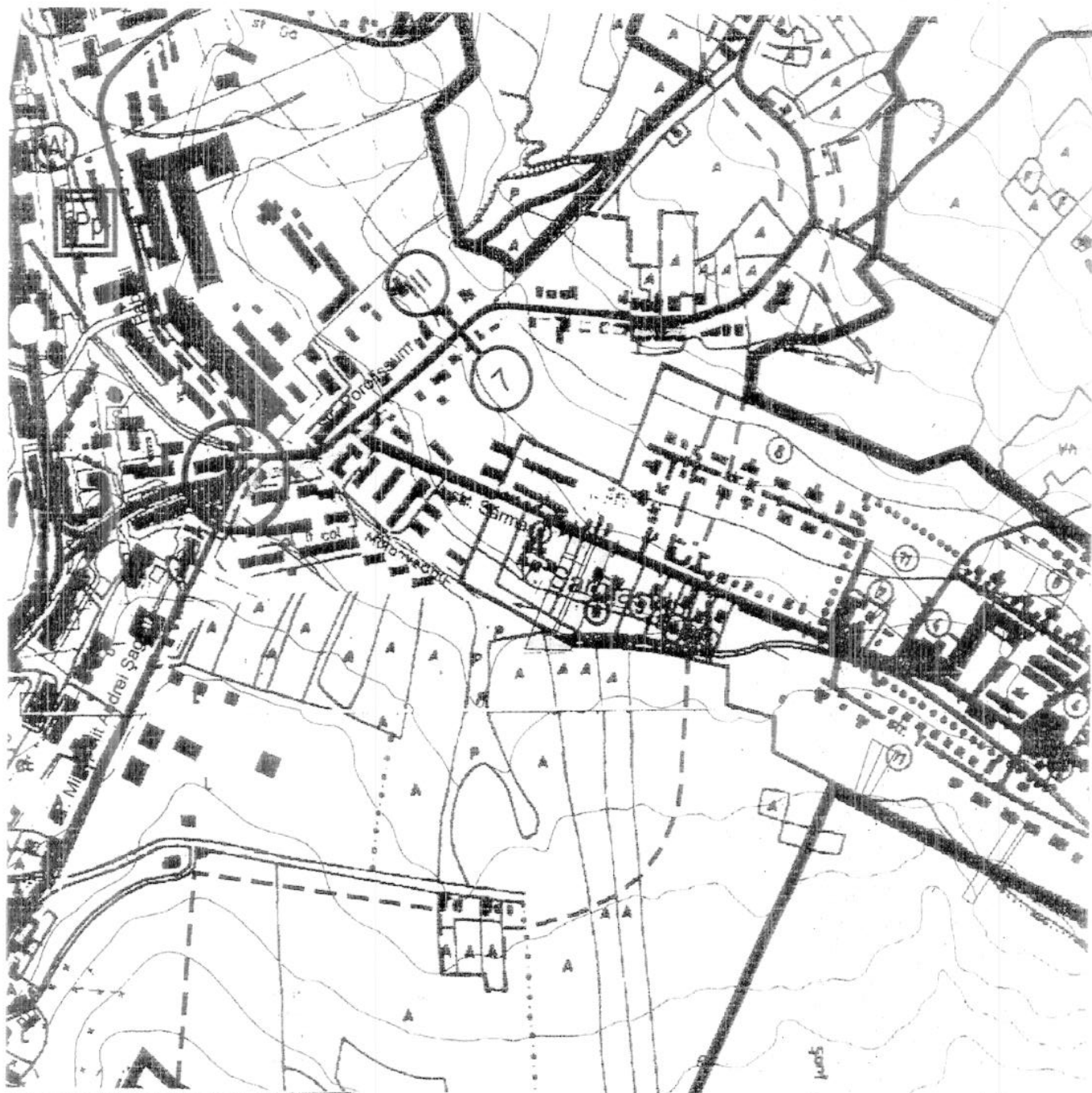
Zona studiată s-a constituit într-o singură unitate teritorială de referință aparținând definită ca și CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir) si locuinte.

ANEXA ___ la HCL 307/30.10.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GORDAN GORDAN



CONTRASEMNEAZĂ
~~SECRETAR~~
POTROVIȚA STELIAN

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA DUPA PUG
CU IMOBILUL DIN INTRAVILANUL LOC. ZALAU, STR. SARMAS,
PROPRIETATE TABULARA A SC PAX TRANS SRL
SCARA 1:5000



ANEXA ___ la HCL 309/30.10.08

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

GIRDAN EMANUEL

PERIMETRU



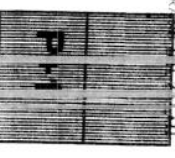
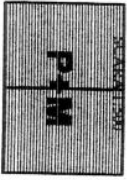
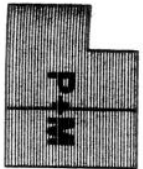
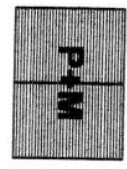
INTOCMIT:

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

ANEXA la HCL 307/30.10.08
PRESEDINTE DE SEDINTA

GRADU ECHIVOL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVĂSTELIAN

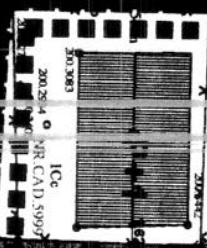


ANSAMBLU REZIDENTIAL

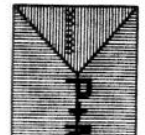
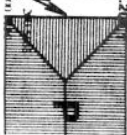
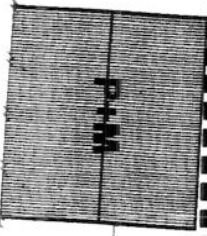
POP IOAN GHEORGHE și
POP DANIELA TATIANA
proprietate privată
blouri, sedii de firmă
P+M
Ac. teren = 750 mp
P.O.T. propus = 40%
C.U.T. propus = 1,00

POP IOAN GHEORGHE și
POP DANIELA TATIANA
proprietate privată
blouri, sedii de firmă
P+M
Ac. teren = 800 mp
P.O.T. propus = 40%
C.U.T. propus = 1,00

POP IOAN GHEORGHE și
POP DANIELA TATIANA
proprietate privată
centru medical în sistem arabil
Ac. teren = 900 mp
Ac. propus = 490 mp
P.O.T. propus = 30%
C.U.T. propus = 0,60

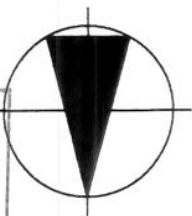


POP IOAN GHEORGHE și
POP DANIELA TATIANA
proprietate privată
drum de acces
P.O.T. propus = 0,00%
C.U.T. propus = 0,00



1

CE IMOBILITATE DIN INTRAVIL ANTI 1.00 / ALAT. SER. SARMAS.
PROIECTAT DE INGENIERI ARA SI PAX TR.



LEGENDA

LIMITE

Limita zonei studiate

Limita zona funcțională și UTR

Limita de proprietate

Retragere față de aliniament

Retragere minimă față de limitele laterale, pentru UZ înconștința < 4m

Zona de protecție a cursurilor de apă

F1 ● Foraj geotehnic

① Profil transversal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNI MENTINUTE

LOCUIRE INDIVIDUALE

CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MIC ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

INSTITUȚII, SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE

DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII

ZONA VERDE DE PROTECȚIE

CIRCULATE AUTO

CIRCULATE PIETONALĂ

FUNCȚIUNI PROPUSE

ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE, INSTITUȚII ȘI SERVICII

REGIM DE ÎNĂLȚIME

S/D+P+1

Nr. crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT	PROPUSE
1	ZONA ECHIPAMENTE PUBLICE, INSTITUȚII ȘI SERVICII	3316.00 mp	91.00 %
2	ZONA DE ACCESE	340.00 mp	9.00 %
	TOTAL	3656.00 mp	100 %

Nr. crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUSE
1	ZONA FUNCȚIONALĂ VIZĂ	81.00 %	104.40 %
2	CIRCULAȚII AUTO	15.00 %	0.00 %
3	CIRCULAȚII PIETONALĂ	3.50 %	0.00 %
	TOTAL	3656.00 mp	104.40 %

Lotul studiat

INVESTIȚIA: PLAN URBANISTIC ZONAL, CENTRU MEDICAL ÎN SISTEM AMBULATORIU-POLICLINICĂ

AMPLASAMENT: str. Sărmaș în Zălatu, SJ

BENEFICIAR: POP IOAN GHEORGHE ȘI POP DANIELA TĂȚIANĂ

Strada Sărmaș, Zălatu, SJ

PROIECTANT GENERAL: S.C. STUDIO ARS S.R.L.

SUBPROIECTANT: SC ARS LONGA SRL

ȘEF PROIECT: ARH. CRISTINA CORDOS

COORDONATOR DE SPECIALITATE: ARH. DIANA TALOS

PROIECTAT: ARH. FLAMINIU TALOS

CONSULTANT:

PROIECT NR.: FAZA: DATA:

5/2008 P.U.Z. sept 2008

PLANSĂ: Reglementări - Zonificare

SCARA: 1:500

PLANSĂ NR.: 6

PLANȘA: Reglementări - Zonificare

SCARA: 1:500

PLANȘA NR.: 6