CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

ZALĂU, 2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL SALAJ
PRIMARUL MUNICIPIULUI ZALĂU

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 663 din 19.07.2022

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE.

Ca urmare a cererii nr. **56917** din **18.07.2022** adresată de **ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA IULIA,** , cu domiciliul în județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU** cod poștal .... b c. ..... et. ..... ap. telefon/fax ..... e-mail .....,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **SALAJ MUNICIPIUL ZALAU** cod poștal ..... **Str. Alexandru Ioan Cuza** nr. **F.N.** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

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

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.**14/2006**, faza PUG , aprobată prin Hotărârea **CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010**, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

mobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților Ilea George Bogdan și soția Ilea Cristina Iulia, înscris în C.F. nr. 56659 Zalău, nr. cad. 56659, în suprafață de 2.813,00 mp, teren proprietate privată a numiților Pop Gheorghe și soția Pop Maria, înscris în C.F. nr. 52020 Zalău, nr. cad. 52020, în suprafață de 1.494,00 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău; În C.F. 56659 la punctul B3 - întăbulare drept de servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad.2665/2, înscris în C.F. 52020 (provenită din C.F. pe hârtie nr.3348/N Zalău), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5,00 ml. În C.F. 52020 la punctul C1 - întăbulare drept de servitute de trecere în favoarea imobilului cu nr. cad.2665/1, înscris în C.F. 52021 (provenită din C.F. pe hârtie nr.570/N Zalău), cu lungimea de 15 ml și lățimea de 5,00 ml. La C2 - dreptul de servitute înscris în C1 se menține în favoarea proprietarilor imobilului din C.F. 56659.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+1), retrase față de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a municipiului; Categoria de folosință conform C.F. 56659- arabil și conform C.F. 52020 - livadă;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ Ferma Pomicolă Meseșul, zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+1), retrase față de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Utilizări admise: locuințe individuale mici, izolate; Utilizări admise cu condiții: servicii profesionale din categoria celor liberale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să nu genereze transporturi grele și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; anexe gospodărești cu condiția realizării acestora din materiale durabile și finisaje asemănătoare locuințelor (garaje, foișoare, etc,).Caracteristici ale parcelelor: frontul la stradă minim va fi de 12,0 m, iar suprafața minimă a unei parcele construibile este de 650 mp.; fac excepție cazurile în care parcelele existente la data aprobării PUZ au o suprafață minimă de 500 mp; clădirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectând aliniamentul existent. Retragerea de la limitele laterale minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cât și prevederile art. 612 –615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat; se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3,0 m; parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil de 4,00 m lățime dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută; Înălțimea admisibilă: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): CUT maxim = 0,50 mp Adc/mp teren. Imprejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu; între proprietăți, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă intrepatrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.10 m. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996).

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

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

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

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

În aceste condiții:

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:
a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

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

Alte avize/acorduri:
Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării si consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 si a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea terioriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației
d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi;O.C.P.I. - Aviz de începere și recepția lucrărilor topografice; Aviz S.G.A.; Acord securitatea la incendiu;Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

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

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT ȘEF,
Ionel Ciunt	**Marina Bianca Fazacaș**	**arh.Vlad Andrei Petre**
L.S.		**ȘEF SERVICIU,**
		ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de **33,73** lei, conform **chitanței nr. 1807330101 din 18.07.2022**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 26.07.2022.

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

Întocmit,
Ioan Lupou

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL,	ARHITECT ȘEF,
.....	.....	.....
L.S.		SEF SERVICIU,
		.....

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau

Nr. cerere	**10473**
Ziua	**06**
Luna	**03**
Anul	**2023**

Cod verificare
100128850867

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56659 Zalau

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj, LIVADA MESES

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	56659	2.813	...

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28688 / 16/12/2010		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2809, din 06/07/2009 emis de JUDECATORIA ZALAU;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2 inscris in CF 52020(provenita din CF pe hartie nr.3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml. si latimea de 5,0 ml.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 56464/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 26572 din 19/11/2010; pozitie transcrisa din CF 56464/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 26572 din 19/11/2010;	
33533 / 14/10/2016		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2889, din 13/10/2016 emis de NP Pusok Crecan Flavia Monica;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8	A1
	1) **ILEA GEORGE BOGDAN**, si sotia 2) **ILEA CRISTINA-IULIA**	
40793 / 22/12/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 3476, din 21/12/2016 emis de NP Pusok Crecan Flavia Monica;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEprin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/8	A1
	1) **ILEA GEORGE BOGDAN**, si sotia 2) **ILEA CRISTINA-IULIA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

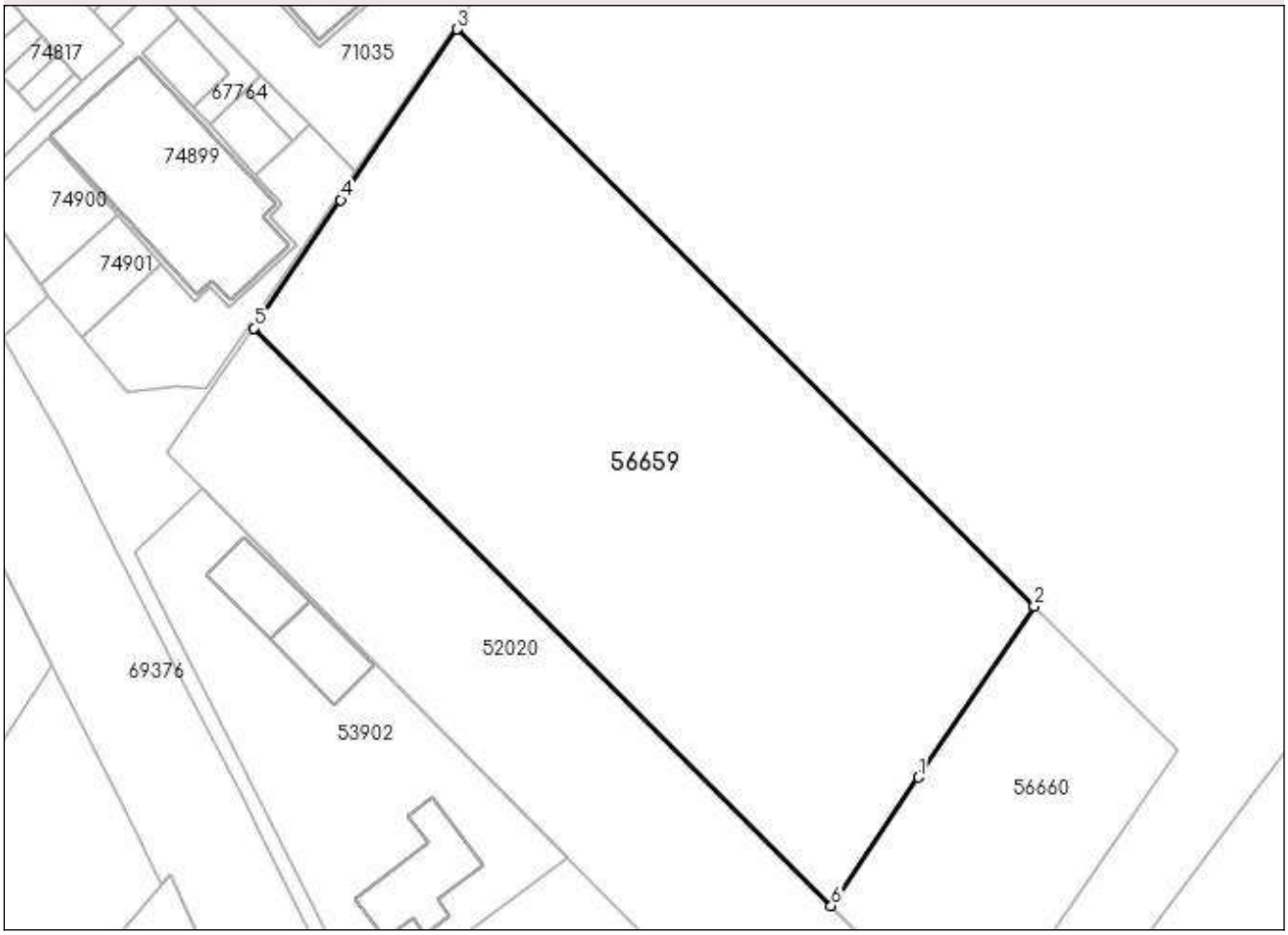
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
56659	2.813	...

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	2.813	-	-	-	TEREN INTRAVILAN PARTIAL IMPREJMUIT

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.357
2	3	80.385
3	4	20.338
4	5	15.25
5	6	80.446
6	1	15.278

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/03/2023, 23:52

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau

Cod verificare
100128850341

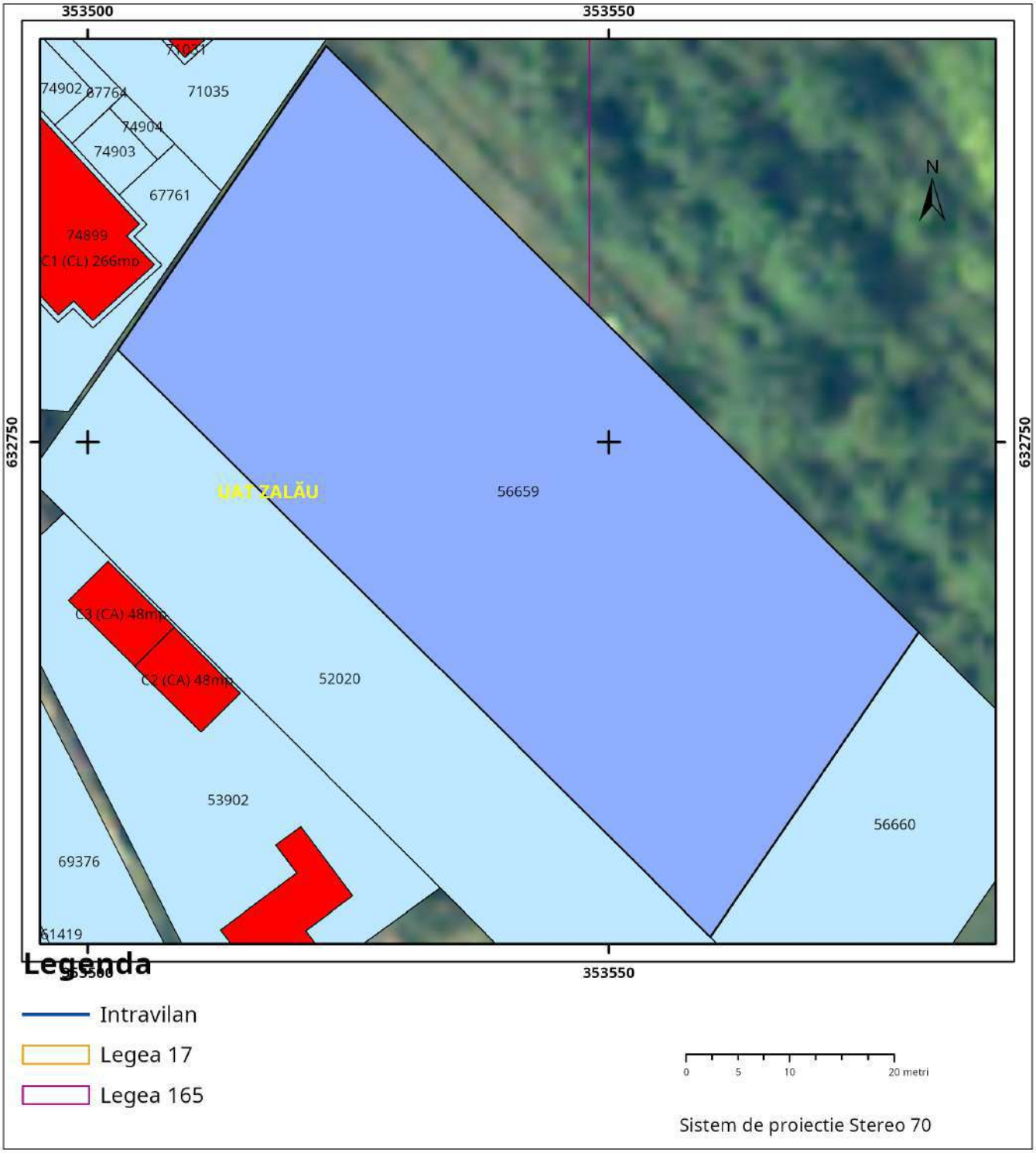
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **56659**, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

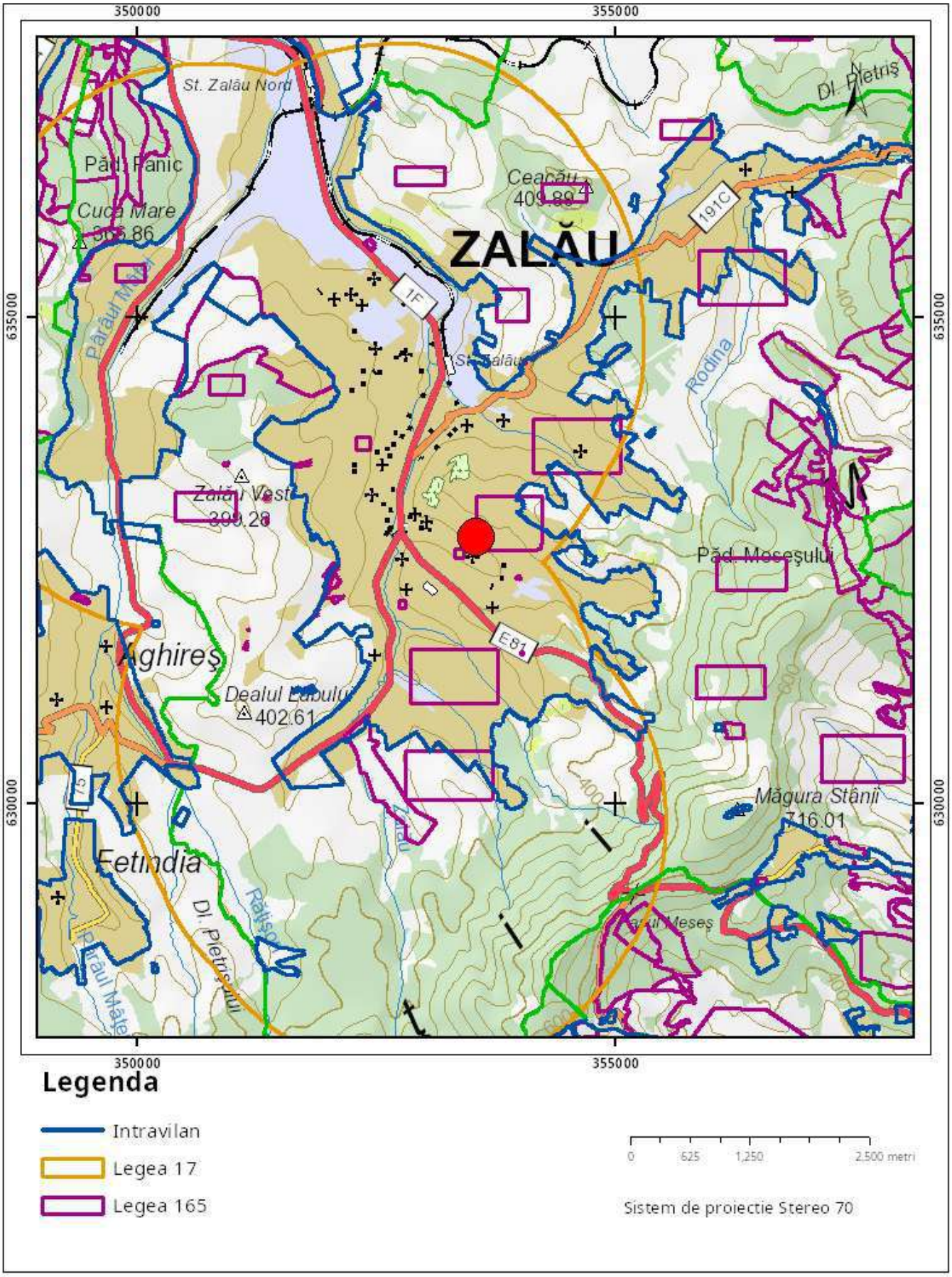
Nr.cerere	10474
Ziua	06
Luna	03
Anul	2023

Teren: 2.813 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 2813mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

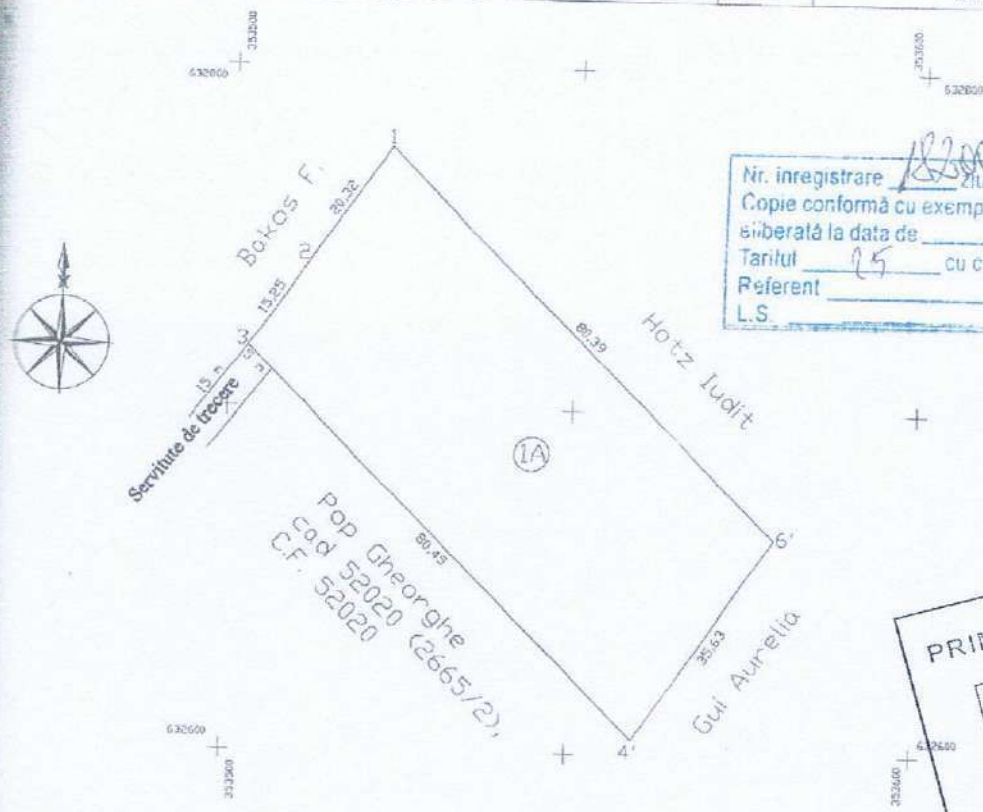
Ultima actualizare a geometriei: 13-12-2010
Data și ora generării: 06-03-2023 23:53

000014
Anexa II

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
56659	2813 mp	Loc. Zalau - Intravilan	
Cartea Funciara nr.		UAT	Zalau



Nr. inregistrare 18200 13 APR. 2022 zilua luna anul
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 15.04.22
Tariful 25 cu chitanta nr. 17337
Referent
L.S.

JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 668 din 19.IUL.2022
Arhitect șef

Nota:
Se va nota servitute de trecere pe latimea de 5 m si lungimea de 15 m pe numarul cadastral 52020 (2665/2) din C.F. 52020 ,in favoarea numarului cadastral _____(1A) din C.F. _____.

A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiuni
	1A	2813	168780	Teren intravilan, partial imprejmuit
Total		2813	168780	

B.Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
	--	--	
Total	--	--	

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr.	Y	X
1	353522.8632	632788.3981
2	353579.7375	632731.5909
3	353559.7535	632702.0870
4	353502.8605	632758.9631
5	353511.4278	632771.5791

Suprafata totala masurata = 2813 mp.
Suprafata din act = 2813 mp.

Executant SC TOP ROM SRL

Data 02.12.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

03.12.10

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

52020

ZALAU

52

24978/10.

asurata	Adresa imobilului
	Livada Meses-TEREN INTRAVILAN

0	UAT	Zalau	

Nr. inregistrare 182001 3. APR 2022
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 19.03.22
Tariful 27 cu chitanța nr 71329
Referent CODREA AURELIA
L.S.

JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 663 din 19. IUL. 2022
Arhitect șef

A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	N	1494	268,40	Livada Meses-TEREN INTRAVILAN
Total		1494	268,40	

B.Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie 1970

4	353502.8605	632758.9631
5	353494.2537	632746.6641
6	353565.1944	632675.1632
7	353566.2650	632682.0809
8	353569.6649	632682.1125
12	353573.9353	632687.9094

Suprafata totala masurata 1494 mp
Suprafata din act 1494 mp

Executant SC TOP ROM SRL
Data 12.10.2010

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria A Nr. 547
Clasa III
S.C. TOP ROM S.R.L. ZALĂU

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

03.11.11

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. 73546 din 19.09.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal **(PUZ): „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meșeșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale și coletive mici cu regim de înălțime S/D+P+2E (LV1).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE" - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.. POTmax=35%, CUTmax=1,80, Regim de înălțime S/D+P+2E+Er, Hmax=15m.

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 **12.10.2022** iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de **24.10.2022**.

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

Etapele următoare ce urmează a fi parcurse în procesul de elaborare și aprobare a ocumentației 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 terioriului*, 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**

DU-AS/SMAT/LI/2 ex.

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. 86909 din 31.10.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ): **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meșeșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale și coletive mici cu regim de înălțime S/D+P+2E (LV1).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE" - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.. POTmax=35%, CUTmax=1,80, Regim de înălțime S/D+P+2E+Er, Hmax=15m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12^{00}-13^{30}. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Lupou Ioan, consilier în cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de **23.11.2022**, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14^{00}.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de **08.12.2022**.

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

Etapele următoare ce urmează a fi parcurse în procesul de elaborare şi aprobare a documentaţiei mai sus menţionate sunt:

- *implicarea publicului în etapa aprobării PUZ*, prin publicarea în presa locală şi pe site-ul propriu a anunţului referitor la aprobare PUZ, însoţit de textul integral al proiectului de hotărâre şi referatul Serviciului de Urbanism şi 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 menţionate vor respecta termenele prevăzute de legislaţia în vigoare şi de *Regulamentul Local de Informare şi Consultare a Publicului cu Privire la Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism* aprobat cu HCL. 97 din 19.04.2019 şi completarea regulamentului aprobată cu HCL 161 din 30.05.2019.

VICEPRIMAR **Teodor BĂLĂJEL**	**ARHITECT ŞEF** **arh. Vlad-Andrei PETRE**	**ŞEF SERVICIU** **ing. Terezia GĂVRĂ**

DU-AS/SUAT/L-I/2 ex.

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunţă intenţia de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal **(PUZ): ,,PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659.

INIŢIATOR/BENEFICIAR PUZ:

ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale și coletive mici cu regim de înălțime S/D+P+2E (LV1).
Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE" - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.. POTmax=35%, CUTmax=1,80, Regim de înălțime S/D+P+2E+Er, Hmax=15m.

Observaţiile, opiniile şi 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 **12.10.2022** iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de **24.10.2022**.

Propunerile acceptate rezultate în urma sugestiilor şi observaţiilor cetăţenilor vor fi incluse în documentația de elaborare PUZ.

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

- *implicarea publicului în etapa 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 terioriului*, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019.

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică Romania - Sucursala Zalău
Str. Mihai Viteazu Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Sălaj
Tel: +40 260 605 702
Fax: +40 260 605 704
office.salaj@distributie-energie.ro
C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002
www.distributie-energie.ro

DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – Sucursala Zalău

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Zalău anunță întreruperea alimentării cu energie electrică în perioada **26-30.09.2022 respectiv 03-07.10.2022:**

Data întreruperii	Adresă/Localitate	Interval orar
26.09.2022	Sâncraiul Almașului	8^{00}-16^{00}
27.09.2022	Coșei, Archid, Chilioara. Marca	8^{00}-16^{00}
28.09.2022	Șamșud-parțial, Țăud	8^{00}-16^{00}
28-29.09.2022	Fildu de Mijloc, Fildu de Sus	8^{00}-16^{00}
29.09.2022	Jibou-str.(Wesselenyi, Parcului, Teilor, Pomilor, Liceului, Fundăturii, Eroilor, Bisericii Vechi), Chilioara	8^{00}-16^{00}
30.09.2022	Jibou-str.(Stadionului, Firizei, Constuctorului, Someșului, Ronei)	8^{00}-16^{00}
04-06.10.2022	Dioșod	8^{00}-16^{00}
05.10.2022	Bogdana, Huta	8^{00}-16^{00}
06.10.2022	Jibou-cartier A. Iancu (bl.-L1, L2, L3, L4, V29, V30, V31, V32, V33, T1, T2, T3, O1, O2, S, S1, S4, A10, A11, S5, S6, S7, A3, A4, A5, S8, S10), str. Stadion-parțial	8^{00}-16^{00}
07.10.2022	Jibou-cartier A. Iancu (bl.-A13, A14, A15, T4, A6, A7, S10, S11, S12, S13, S14, S15, G39), str-Stadionului, Albinei, Nuferilor	8^{00}-16^{00}

Informațiile actualizate despre întreruperile planificate și neplanificate în alimentarea cu energie electrică, sunt disponibile pe site-ul www.distributie-energie.ro rubrica Suport/Întreruperi.

Ne cerem scuze pentru neplăcerile cauzate de aceste întreruperi, care sunt însă necesare pentru asigurarea unei bune funcționări a instalațiilor electrice de distribuție publică.

Relații suplimentare la telefon 0260-929 sau telverde 0800400929

Conducerea D.E.E.R – Sucursala Zalău

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunţă intenţia de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal **(PUZ): ,, PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTEUTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI"** pentru imobilul format din **teren proprietate privată CITY PLAZA IMOBILIARE SRL**, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. Prunilor, f.n., C.F. nr. 57406, C.F. nr. 62293.

INIŢIATOR/BENEFICIAR PUZ:
CITY PLAZA IMOBILIARE SRL

Conofrm PUG 2010, imobilul este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) -Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial) - Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI" - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N. C.F. nr. 57406, C.F. nr. 62293. POTmax=60%, CUTmax=2,50, Regim de înălțime S+P+5E, Hmax=22m.

Observaţiile, opiniile şi 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 **12.10.2022** iar răspunsurile la acestea se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Urbanism) până în data de **24.10.2022**.

Propunerile acceptate rezultate în urma sugestiilor şi observaţiilor cetăţenilor vor fi incluse în documentația de elaborare PUZ.

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

- *implicarea publicului în etapa 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 terioriului*, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019.

Masă caldă de 15 lei/zi pentru elevii din opt școli din Sălaj

Alina Rad

Numărul școlilor din programul "Masă caldă" crește, în acest an școlar, de la 350 de la 450. Guvernul Nicolae Ciucă a adoptat, zilele trecute, o Ordonanță de Urgență în acest sens, ceea ce înseamnă că încă aproximativ 38.000 de elevi vor beneficia zilnic de masă caldă sau de un pachet alimentar.

Programul "Masă caldă" contribuie la reducerea abandonului școlar și oferă astfel un sprijin familiilor din întreaga țară.

În perioada următoare, va fi emis și actul normativ pentru stabilirea unităților de învățământ beneficiare.

Potrivit OUG, în anul școlar 2022—2023, pe perioada desfășurării cursurilor, preșcolarilor și elevilor din 450 de unități de învățământ preuniversitar de stat li se acordă, zilnic, cu titlu gratuit, un suport alimentar constând într-o masă caldă sau într-un pachet alimentar, în cazul în care masa caldă nu poate fi asigurată, în limita unei valori zilnice de 15 lei/beneficiar, inclusiv TVA.

Banii necesari pentru finanțarea Programului-pilot se alocă bugetelor locale ale unităților administrativ-teritoriale pe raza cărora se află unitățile de învățământ din sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, astfel: în anul 2022, suma de 147.000.000 lei, iar în anul 2023, suma de 266.510.000 lei.

La nivelul județului Sălaj, au fost selectate opt unități de învățământ, toate din mediul rural. Este vorba despre Liceul

Tehnologic "Liviu Rebreanu" Hida (485 elevi), Școala Profesională Sâg (515 elevi), Liceul Tehnologic Nr.1 Surduc (498 elevi), Școala Gimnazială Nr.1 Valcău de Jos (394 elevi), Școala Gimnazială nr. 1 Bălan (330 elevi), Școala Gimnazială Nr.1 Pericei (406 elevi), Liceul Tehnologic Nr.1 Gâlgău (322 elevi), Liceul Tehnologic "Ioachim Pop" Ileanda (433 elevi).

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunţă finalizarea propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ)**: ,,PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659.

INIŢIATOR/BENEFICIAR PUZ:

ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale și coletive mici cu regim de înălțime S/D+P+2E (LV1).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE" - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.. POTmax=35%, CUTmax=1,80, Regim de înălțime S/D+P+2E+Er, Hmax=15m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12^{00}-13^{30}. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Lupou Ioan, consilier în cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observaţiile, opiniile şi sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relaţii cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de **23.11.2022**, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentaţia de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14^{00}.

Răspunsurile la eventualele observaţii sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituţiei (www.zalausj.ro – secţiunea Informaţii Publice/Urbanism) până în data de **08.12.2022**.

Propunerile acceptate rezultate în urma sugestiilor şi observaţiilor cetăţenilor vor fi incluse în documentaţia de elaborare PUZ.

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

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

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

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunţă *finalizarea propunerilor preliminare* a **Planului Urbanistic Zonal (PUZ): ,, *PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"*** pentru imobilul format din **teren proprietate privată IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL**, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203.

INIŢIATOR/BENEFICIAR PUZ:

IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL

Conform P.U.Z. MERILOR amplasamentul este situat in subzona mixta cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și inălțimi maxime de S/D+P+2E (Cm3).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE" - situat în Zalău, strada 22 Decembrie 1989, nr. F.N. . POTmax=40%, CUTmax=1,60, Regim de înălțime S+P+2E, Hmax=15m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12^{00}-13^{30}. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului este ing. Lupou Ioan, consilier în cadrul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, tel. 0260-610550, int. 137.

Observaţiile, opiniile şi sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relaţii cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de **23.11.2022**, dată la care se va organiza o dezbatere publică privind documentaţia de urbanism în cauză, ce va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Zalău, începând cu orele 14^{00}.

Răspunsurile la eventualele observaţii sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituţiei (www.zalausj.ro – secţiunea Informaţii Publice/Urbanism) până în data de **08.12.2022**.

Propunerile acceptate rezultate în urma sugestiilor şi observaţiilor cetăţenilor vor fi incluse în documentaţia de elaborare PUZ.

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

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

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

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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de Ilea George Bogdan, cu domiciliul în județul Sălaj, municipiul Zalău, înregistrată cu nr. 63117 din 11.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 5 din 18.08.2022

pentru elaborare: **„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE" - situat în Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos), nr. F.N.,** pentru imobilul format din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp, cu respectarea următoarelor condiţii:

1. *Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:*

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numiților ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA, înscris în C.F. nr. 56659, nr. cad. 56659, în suprafață totală de 2.813 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N..

2. *Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:*

Conform P.U.Z. Ferma Pomicolă Meseșul amplasamentul este situat in subzona locuințelor individuale mici cu regim de înălțime D+P+M sau D+P+1E, (LV1).

Funcțiuni admise în zonă conform P.U.Z. Fermei Pomicole Meseșul:
LV1 - zona de locuinte individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+ 1), retrase fata de aliniament, cu regim de construire discontinuu (LV1); Utilizari admise: locuinte individuale mici, izolate; Utilizari admise cu conditii: servicii profesionale din categoria celor liberale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depasească 200 mp.

ADC, sa nu genereze transporruri grele si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; anexe gospodaresti cu conditia realizarii acestora din materiale durabile si finisaje asemanatoare locuintelor (garaje, foisoare, etc,). Caracteristici ale parcelelor: frontul la strada minim va fi de 12,0 m, iar suprafata minima a unei parcelc construibile este de 650 mp.; fac exceptie cazurile in care parcelele existente la data aprobarii PUZ au o suprafata minima de 500 mp; cladirile se vor retrage de la aliniament (gard) obligatoriu cu min. 5,00 m, respectand aliniamentul existent. Retragerea de la limitele lateralc minim 1,00 m, cu respectarea Codului Civil; se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil cat si prevederilc art. 612 -615. Dispozitiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-i deschide, fara limita de distanta, ferestre de lumina daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea spre fondul invecinat; se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea construtiei celei mai inalte dar nu mai mica de 3,0 m; parcela este construibila numai daca se asigura un acces carosabil de 4,00 m latime dintr-un drum public in mod direct sau prin servitute legal obtinuta; Inaltimea admisibila: max. D+P+M sau D+P+1; procentul maxim de ocupare a tcrenului (POT): 20%; coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT): CUTmaxim = 0,50 mp Adc/mp teren. Imprejmuirea la frontul stradal se vor realiza din materiale usoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fara soclu de inaltime 30 - 50 cm din beton sau zidarie si inaltime totala recomandata de 1,80 m; imprejmuirea va putea fi dublata sau nu cu gard viu; intre proprietati, se vor realiza imprejmuiri opace din lemn, metal, zidarie sau plasa de sarma intrepatrunsa de gard viu, cu inaltime maxima de 2.10 m. Autorizarea executarii constructii lor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publicc, direct sau prin servitute de trecere legal constituita, conform destinatiei constructiei si numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de energie electricii (H.G.nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE" - situat în Zalău, strada Al. Ioan Cuza, nr. F.N.

Functiunea constructiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de *imobile cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit.*

UTR PROPUS: FM ILEA

UTILIZĂRI ADMISE

Funcţiunea dominantă a zonei: activităţi economice cu caracter comercial si de servicii/ apartamente de locuit.

- Spatii comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru intretinere si grupuri sanitare;

- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Farmacii, servicii medicale, cabinete medicale
- Financiar bancar
- Posta si telecomunicatii;
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Locuinte colective (apartamente de locuit);
- Functiuni specifice zonei etc.

Funcţiunile complementare admise în zonă sunt: circulaţie pietonală şi carosabilă, mobilier urban, spaţii verzi de protecţie.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp şi un front la stradă de minim 15,00 m.

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

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime faţă de limitele laterale şi posterioare, dupa cum urmeaza: 5,00 m faţă de limita principală; se vor asigurara retrageri fata de limitele laterale min. 3,00 m si fata de limita posterioara de min. 5,00 m; amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distanta de min. 10,00 m).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate, iar spatiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situatie (amenajări de spatii verzi/ circulatii/ etc.).

Regimul de înălţime maxim propus este de S/D+P+2E+Er, cu înălţimea maximă admisă peste cota +0,00, la streaşină/ atic de 15,00 m.

Toate construcţiile vor fi racordate subteran la reţelele edilitare publice.

Parcelele vor avea împrejmuiri opace din materiale rezistente şi cu gard viu, cu înălţimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafaţa împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):
Bilant teritorial

S teren = 2.813 mp
P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er
H_{max} propus = 15 m - la cornișă/ streașină .

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor:
- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru PUZ:
a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
b) Avizul administratorului rețelei electrice;
c) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
d) Avizul administratorului de salubritate;
e) Avizul administratorului de telefonizare;
f) Avizul comisiei de urbanism;
g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
h) Aviz D.S.P. ;
i) Punct de vedere I.S.U.;
j) Aviz S.G.A.;
k) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare;
l) Aviz Agentia de Protectia Mediului;

7. Obligaţiile iniţiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului:

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

1. Etapa pregătitoare

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

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etepei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);

- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică.*

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 663 din 19.07.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR	ARHITECT ŞEF	ŞEF SERVICIU
Teodor BĂLĂJEL	**arh. Vlad Andrei PETRE**	**ing. Terezia GĂVRĂ**

MUNICIPIUL ZALĂU * PRIMAR * 2 JUD. SĂLAJ - ROMANIA

Întocmit,
ing. Lupou Ioan

DUAT-AS/LI/2EX

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI

Nr. 43 din 23.11.2022

Ca urmare a notificării adresate de **ILEA GEORGE-BOGDAN si sotia ILEA CRISTINA IULIA** cu domociliul in municipiul Zalau,
înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj cu nr. 7092 din 22.09.2022
privind planul: ,, ***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERARIUNI CADASTRALE/NOTARIALE"***
amplasament: mun. Zalau, str. Al. Ioan Cuza, nr. FN, jud. Salaj.
în baza:
- Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe cu modificările și completările ulterioare;

Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj:

- ca urmare a a consultării autorităţilor publice reprezentante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 13.10.2022,
- având în vedere prevederile art. 5, alin. 3, litera a) şi a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe cu modificările și completările ulterioare;
- urmare a informări publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului ,

decide:

Planul: ,, ***PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERARIUNI CADASTRALE/NOTARIALE"***

nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

Prin PUZ se reglementeaza zona privind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, fiind alcatuit din teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** , insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659. Conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se afla in zona de locuințe individuale mici (cu max. D+P+M sau D+P+1), retrase de pe aliniament , cu regim de construire discontinuu.

Pe amplasamentul studiat, nu exista constructii, fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie

In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter rezidential (locuinte individuale si locuinte colective).

Bilant teritorial

Sconstruita existenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp

P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E
P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er
P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

Utilitățile:

- Alimentarea cu apă potabila va fi realizata de la rețeaua publică existentă in zona.
- Colectarea apelor uzate- se va realiza prin racord la rețeaua publică de canalizare menajeră existenta in zona.
- Alimentarea cu enegie electrică - va fi asigurata din rețeaua existentă in zona.
- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la reteaua existenta in zona.
- Alimentarea cu energie termica -Incalzirea imobilelor va fi realizata prin surse proprii utilizand combustibili gazosi si/sau pompe de caldura alimentate cu energie electrica. Echiparea zonei cu retele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zona.

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

1. **Caracteristicile planului cu privire, în special, la:**

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor.*

Planul promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată 2813 mp;

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:*
- conform certificatului de urbanism nr. 663 din 19.07.2022, terenul studiat prin PUZ, este situat în intravilanul localității; folosința actuală: arabil si livada; teren proprietate: Ilea George Bogdan si Ilea Cristina Iulia.
- amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;
- necesitatea elaborării prezentului PUZ a fost stabilită pentru a rezolva o problemă urbanistică existentă, prin adoptarea unor reglementări urbanistice care să aducă un plus valoare prin alinierea la tendințele actuale de dezvoltare;
  Pentru realizarea planului s-a obținut avizul de oportunitate nr. 5 din 18.08.2022, emis de Municipiul Zalau

c) *relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*
- este prevăzută amenajarea de spatii-Spatiile verzi vor fi innierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.
- soluțiile tehnice pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere vor respecta condițiile impuse de administratorul rețeleisoluțiile tehnice pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere vor respecta condițiile impuse de administratorul rețelei;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*
- implementarea va avea un efect redus asupra mediului. Sunt prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Nu se afectează ireversibil ambientul natural;
- *factorul de mediu apă:* alimentarea cu apă, respectiv evauarea apelor uzate menajere și epurarea acestora, se vor realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă;
- *factorul de mediu aer:* principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto și arderea combustibilului gazos pentru încălzire. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
- *factorul de mediu sol:* poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri. Prin respectarea prevederilor legislației de mediu în vigoare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri colectate și generate, efectele negative asupra factorului de mediu sol vor fi reduse. Activitatățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului;
- *depozitarea controlată a deșeurilor:* depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate.
- *flora și fauna:* activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei;

e) *relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu:*
- planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu, în vigoare, în ceea ce privește probleme de mediu și protecția acestuia.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor* – în condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu;

b) *natura cumulativă a efectelor* –PUZ-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este de natură să producă un efect transfrontier;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): s-a obținut notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 329 din 10.11.2022, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
e) mărimea și spațialitatea efectelor(zona geografică și mărimea populației potential afectate)-efectele generate de plan sunt de mica amploare raportate la suprafața studiată;
f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de: (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; (ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului; (iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional - nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Cetificatul de Urbanism;
- Se va notifica APM Sălaj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Prezenta Decizie nu ţine loc de autorizaţie de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii. Titularul planului are obligația de a supune procedurii de adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.
- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu: elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media(publicații ziar- "Graiul Sălajului" din 16.09.2022 și 19.09.2022); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass mediua de titular- ziar " Graiul Sălalului" din 18.10.2022 și pe site-ul APM Sălaj în data de 14.10.2022.

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

Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acesteia.
Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
dr. ing. Aurica GREC

Şef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizaţii
ing. Gizella BALINT

Întocmit
ing. Steliana BANEA

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI SĂLAJ
Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045
E-mail: office@apmsj.anpm.ro; Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Consiliul Județean Cluj
COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
Sucursala Zalău
450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 23A
Tel: +40-260-661.151; **Fax**: +40-260-615.431
E-mail: office.zalau@casomes.ro, **Web**: www.casomes.ro

Nr. 2420 /Z/DT/BTD/ 09 11 2022

Biroul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar: ILEA GEORGE BOGDAN SI SOTIA ILEA CRISTINA IULIA
Adresa:
Loc. / Jud.: ZALAU , SALAJ

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARI PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI , ALEI CAROSABILE SI PIETONALE , CAI DE ACCES , AMENAJARE SPATII VERZI , IMPREJMUIRE TEREN , REALIZARE BRANSAMNETE UTILITATI , OPERATIUNI CADASTRALE /NOTARIALE CERTIFICAT DE URBANISM NR 663 / 19 /07 /2022.

Imobil situat în:

Jud: SALAJ , Localitate : ZALAU , Str ALEXANDRU IOAN CUZA	Nr. FN

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus cu respectarea SR 8591/97, întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal;
Alimentarea cu apă respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău;
Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;
Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.

Taxa de avizare conform Deciziei nr. 151/2017 a consiliului de Administrație este 325 LEI

Director Sucursală,
Ing. Marcel Zaharia

Șef Birou Tehnic
ing. Sorin Cozma

Întocmit: **Fit Ioana Bianca**

LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
DE
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUI: 46442671
URMA PROIECT
ZALĂU
J31/531/2022

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, , jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	**POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**
SCARA 1:1000	
Planșa U04	

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"POROLISSUM" AL JUDEŢULUI SĂLAJ

NESECRET
Nr. 1337084
11.11.2022
Exemplar nr. 1/2

Către,

d-nul. ILEA GEORGE BOGDAN

Municipiul Zalău, judeţul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la unitatea noastră cu nr. 1343011 din 09.11.2022, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerinţele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecţia împotriva incendiilor şi protecţia civilă şi vă emitem **ACORD FAVORABIL** pentru **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCŢIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ŞI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANŞAMENTE UTILITĂŢI, OPERAŢIUNI CADASTRALE/NOTARIALE"**, propus a fi amplasat în judeţul Sălaj, municipiul Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza, f.n.
- Pentru asigurarea acceselor autospecialelor de intervenţie se vor respecta prevederile art. 25 şi anexa nr. 4 din H.G nr. 525 / 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- Proiectarea şi dimensionarea reţelei de hidranţi stradali, după caz, se va face în conformitate cu prevederile *Normativului privind proiectarea, execuţia şi exploatarea sistemelor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor, indicativ NP 133-2013* - actualizat, *Normativului privind securitatea la incendiu a construcţiilor, partea a II–a – instalaţii de stingere, indicativ P 118/2 – 2013*, cu modificările şi completările ulterioare, *SR 4163-1:1995 - Alimentări cu apă. Reţele de distribuţie. Prescripţii fundamentale de proiectare, SR EN 1343-1:2006 - Alimentări cu apă. Determinarea cantităţilor de alimentare cu apă potabilă la localităţilor urbane şi rurale*, precum şi prevederile oricăror reglementări specifice aplicabile.

Prezenta adresă îşi pierde valabilitatea în situaţia în care, s-au modificat condiţiile care au stat la baza eliberării acesteia şi nu ţine loc de aviz /autorizaţie de Securitate la Incendiu.

INSPECTOR ŞEF
Colonel
DOBOCAN Vasile-Adrian

IP-CAA/GNS

Adresa: Zalău, Bd. Mihai Viteazul, nr. 57
Telefon: 0260-611212 / Fax: 0260-615621 Email: contact@isusalaj.ro

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

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

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

CATRE,

ILEA GEORGE- BOGDAN si sotia ILEA CRISTINA IULIA

LOC. ZALAU, **JUD. SALAJ**

La cererea **ILEA GEORGE- BOGDAN** în calitate de **BENEFICIAR**

al - cu sediul în **LOC. ZALAU,** **JUD. SALAJ**

cod fiscal/CUI - s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 569/10.11.2022

In baza **Legii nr. 95/2006** privind Reforma in domeniul sanatatii; **Ordinului nr. 1078/2010** privind aprobarea regulamentului de organizare şi funcţionare şi a structurii organizatorice ale direcţiilor de sănătate publică judeţene şi a municipiului Bucureşti si a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare,se acorda:

NOTIFICAREA DE ASISTENŢĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂŢII

NR. 329 din 10.11. 2022

pentru obiectivul: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**

situat în: **LOC. ZALAU, STR. ALEXANDRU IOAN CUZA, FN, NR. CAD.56659, JUD. SALAJ**

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

Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

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

DIRECTOR EXECUTIV
DR. LIGIA MARINCAŞ

Intocmit:.SL
2 ex.

CĂTRE,
ILEA GEORGE BOGDAN
Loc. Zalau,
Jud. Salaj

Delgaz Grid SA

Acces la Retea Gaz
www.delgaz-grid.ro

AVIZ DE PRINCIPIU
Nr. 213994218/ 14.11.2022

Stimate domnule/doamnă,

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

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNINI MIXTE, ALENAJARE PLATORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSBILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRAMSAMENTE UTILTATI, OPERATIUNI CADASTRALE NOTTARIALE ”
CU 663 din 19.07.2022
din localitatea Zalau, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. F.N, judeţ Salaj

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

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel
Coordonator Echipa Acces la Retea Gaz Cluj

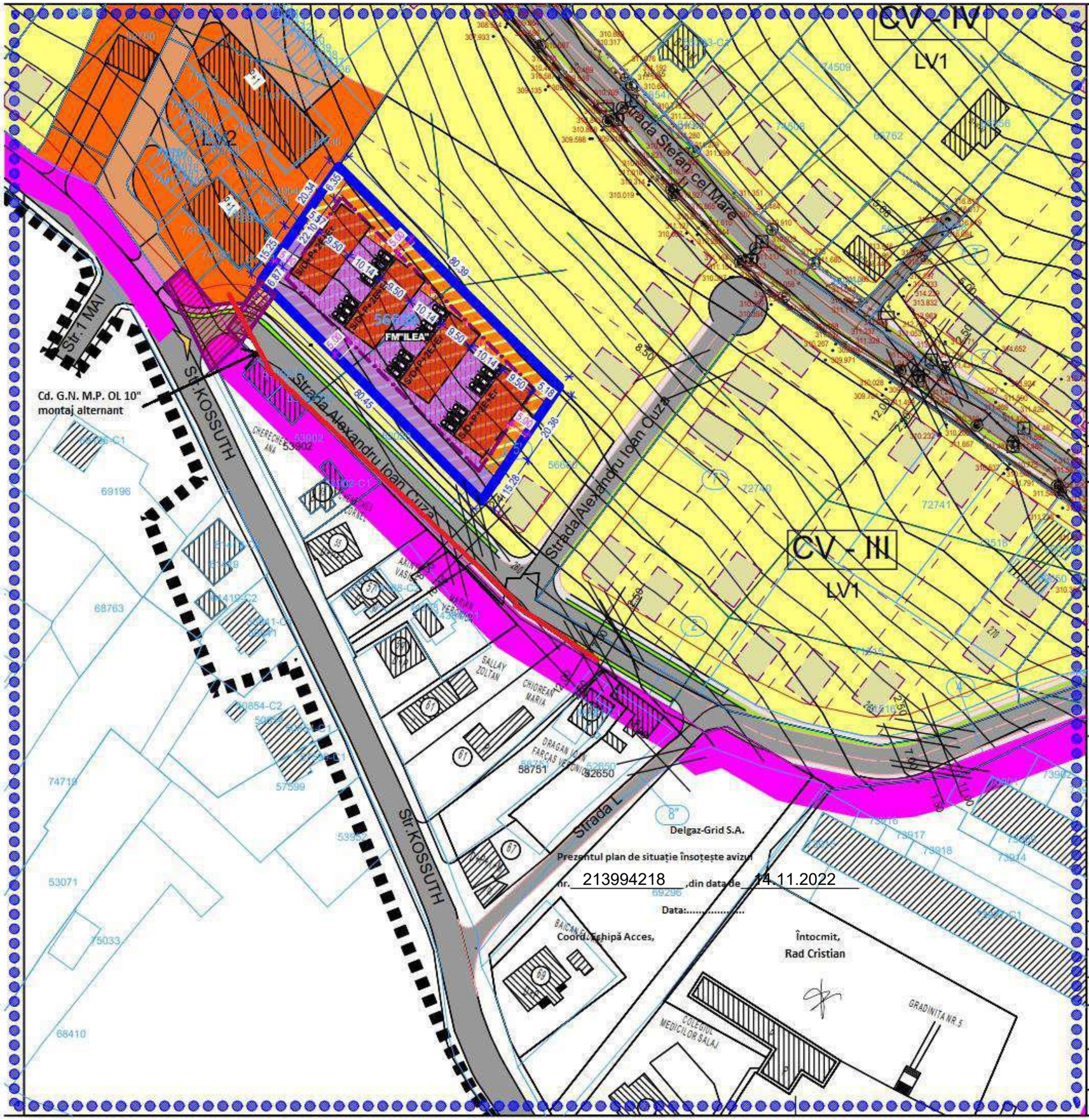
Mindear Florin
Manager de racordare

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffel

Directori Generali
Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

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

Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi Vărsat:
773.257.777,5 RON



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism ▲Arhitectură ▲Structură ▲Design interior ▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	**POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**
SCARA 1:1000	
Planșa U04	

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Zalau
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalau, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702
Fax: +40 260 605 704
office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002
www.distributie-energie.ro

Către GEORGE BOGDAN ILEA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060221106953 / 09.11.2022 pentru **obiectivul** : **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**
de la **adresa**: **ZALAU,** sat **-**, strada **ALEXANDRU IOAN CUZA**, nr. **fn**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **450012**, numar cadastral **56659**, judeţul **SALAJ**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060221106953 / 10.11.2022

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Joasa tensiune -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de **-** kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 17.07.2023**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a02** şi a Certificatului de urbanism nr. **663** / **19.07.2022**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) **-** în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuție.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:

Pe amplasamentul propus nu sunt retele electrice care apartin DEE Romania, Sucursala Zalau
Pentru racordarea obiectivului la reteaua electrica de distributie , este necesar obtinerea unui aviz tehnic de racordare , conform reglementarilor legale.

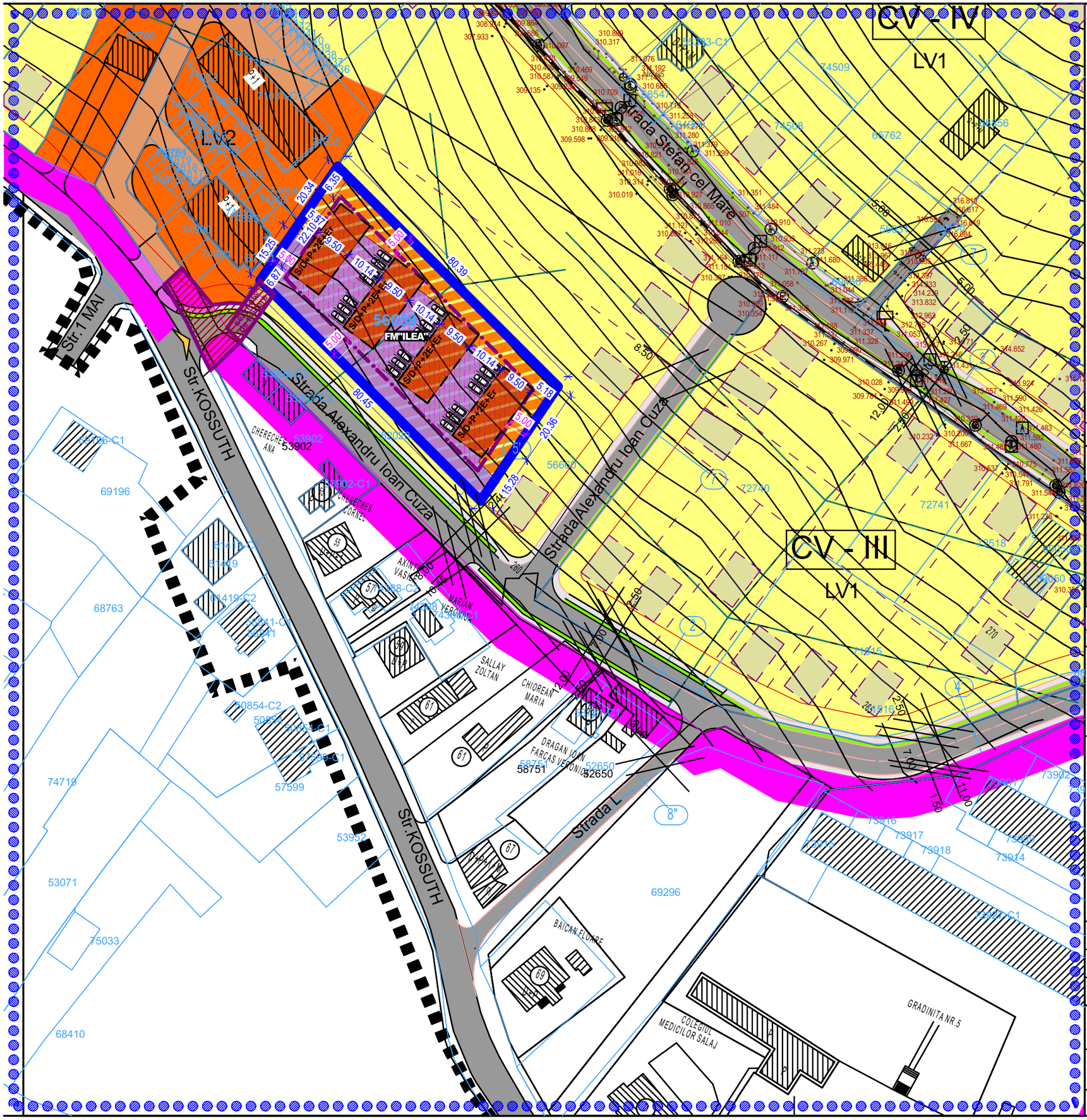
Director Sucursala **ZALAU** **Ing. Ardelean - Marian Ovidiu - Adrian**	Sef S.A.R. **ZALAU** **Ing. Danut Marincas**	Intocmit **Ilea Augustin**

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Zalau

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Zalau
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalau, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702
Fax: +40 260 605 704
office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002
www.distributie-energie.ro



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp

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

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUI: 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism ▲Arhitectură ▲Structură ▲Design interior ▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, Str. , . , . , . , . , jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	**POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**
SCARA 1:1000	
Planșa U04	

Orange Romania Communications S.A.
Calea Victoriei, nr. 35
Sector 1, București, România
Cod: 010061
www.orange.ro

Orange Romania Communications S.A.
Direcția Executivă Tehnologie și Informație Romania
Divizia Rețea Acces Romania
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 18.11.2022 Aviz nr: 134

Către: Ilea George Bogdan
-

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentate, înregistrată sub nr. 134 /data 18.11.2022 la S.C. Orange Romania Communications S.A., privind lucrarea **„ PUZ- Construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile şi pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branşamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale. Zalău str. Alexandru Ioan Cuza fn cf 56659 ”**, vă comunicăm urmatoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, S.C. Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate rețele şi echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

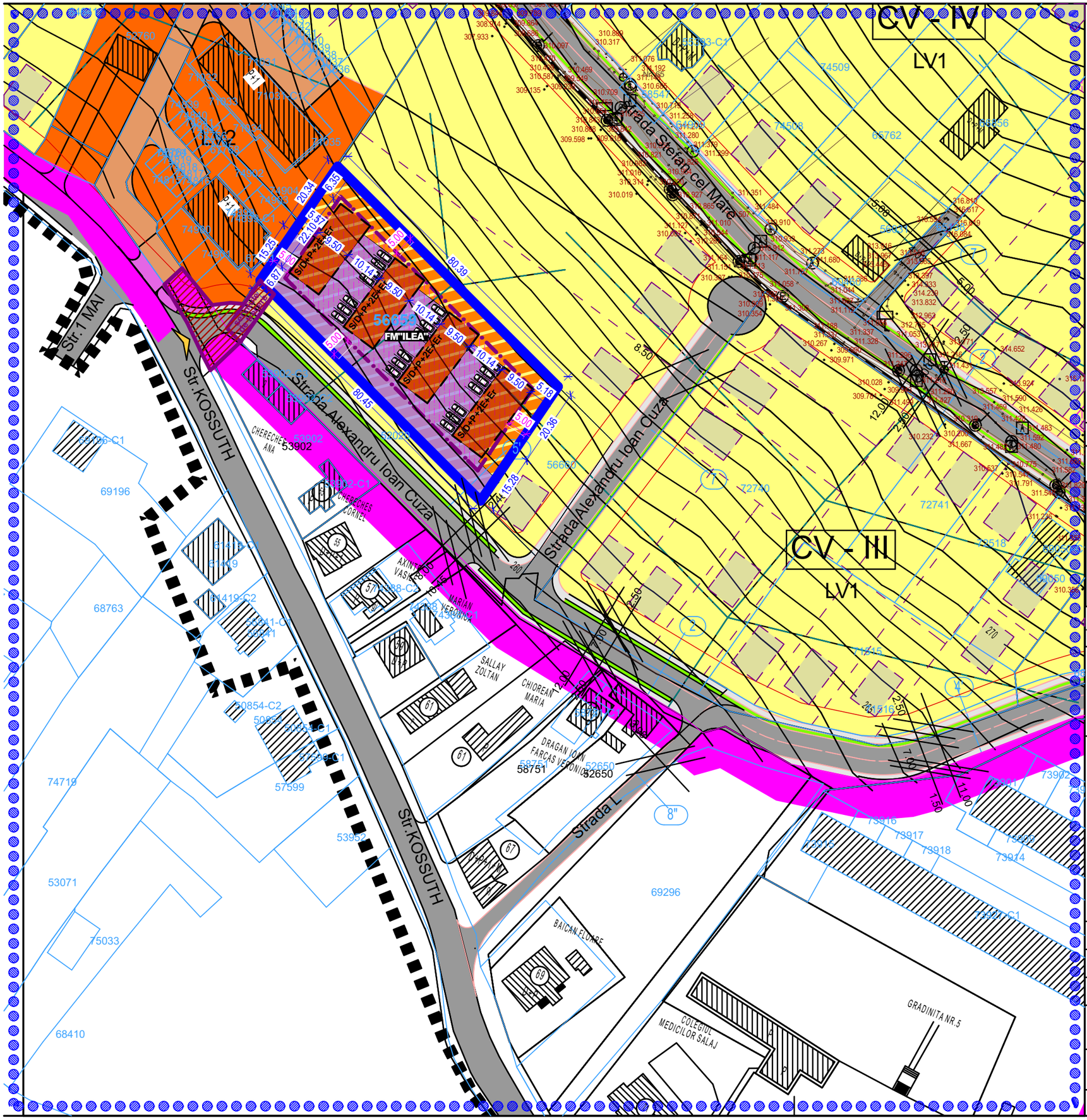
Având în vedere această situație, S.C. Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.
Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va obține avizul S.C. Orange Romania Communications S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate.

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

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

Confidentiality
The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.
This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_h$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_h$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
DE

CUI: 46442671
URMA PROIECT
ZALĂU
J31/531/2022

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, Str. , nr. , bl. , ap. , jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	**POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA**
SCARA 1:1000	
Planșa U04	

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALA DE IMBUNATAŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Imbunătăţiri Funciare Sălaj
Str. Corneliu Coposu,nr. 77,
Zalău, Sălaj, România
CIF 29513810
www.anif.ro
Tel. 0260.662.787
Fax. 0260.617.786
salaj@anif.ro

Nr. 263/14.11.2022

Către Ilea George-Bogdan şi Ilea Cristina-Iulia,
municipiul Zalău, judeţul Sălaj

Ref. : Avizului ANIF pentru întocmire P.U.Z. în amenajările de îmbunătăţiri funciare pentru proiectul „ Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile şi pietonale, căi de acces, amenajare spaţii verzi, împrejmuire teren, realizare branşamente utilităţi, operaţiuni cadastrale/notariale''

În urma analizării documentaţiei depusă de dumneavoastră la Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială de IF Sălaj,Tel.0260-662787, e-mail:salaj@anif.ro, cu nr. 269 din 10.11.2022 prin care solicitaţi avizul tehnic ANIF pentru proiectul **„Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile şi pietonale, căi de acces, amenajare spaţii verzi, împrejmuire teren, realizare branşamente utilităţi, operaţiuni cadastrale/notariale''**, precizăm următoarele :

- suprafaţa pentru care se solicită reglementarea din punt de vedere urbanistic este de 2813,00 mp şi este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud.Sălaj, conform PUG 2010;

- suprafaţa de 2813,00 mp menţionată este teren proprietatea privată a numiţilor Ilea George-Bogdan şi Ilea Cristina-Iulia, conform CF 56659, nr. cad.56659.

Prin PUZ se doreşte analizarea şi soluţionarea tuturor aspectelor urbanistice necesare reglementării şi urbanizării zonei studiate. Suprafaţa de 2813,00 mp constituie capacitate de combatere a eroziunii a solului în amenajarea „CES Apărare Oraş Zalău"- cod amenajare 523, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de IF Sălaj.

Faţă de cele de mai sus se emite avizul tehnic ANIF şi este de acord cu avizarea prevederilor din proiectul **„Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile şi pietonale, căi de acces, amenajare spaţii verzi, împrejmuire teren, realizare branşamente utilităţi, operaţiuni cadastrale/notariale''**, cu respectarea umătoarelor condiţii:

1.Conform prevederilor Ord. 1056/2018, introducerea în intravilan a terenurilor agricole şi a celor cu îmbunătăţiri funciare se face prin PUG sau PUZ;

2.Conform art. 82 din Legea 138/2004 cu modificările şi completările ulterioare; „ Împiedicarea prin violenţă sau ameninţare a specialistului împuternicit în condiţiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspecţia infrastructurii de îmbunătăţiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare, întreţinere şi reparaţii ale acestei infrastructuri de a-şi îndeplini atribuţiile se pedepseşte cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă ";

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE SĂLAJ
Str. C. Coposu, nr. 77, Zalău, 450008, jud. Sălaj
Tel: 0260-662787; Fax: 0260-617786
E-mail: salaj@anif.ro

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

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

5.La realizarea investiţiilor beneficiarul va reveni cu documentaţie pentru Avizul tehnic ANIF în vederea stabilirii zonelor de protecţie şi a altor condiţii specifice lucrărilor de îmbunătăţiri funciare.

Prezentul Aviz tehnic ANIF pentru întocmire PUZ în zonă amenajată cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, are valabilitate 12 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condiţiile impuse şi nu ţine loc de Aviz tehnic ANIF pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

Cu stimă,

Director,
Mariana-Dana CRIŞAN

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE SĂLAJ
Str. C. Coposu, nr. 77, Zalău, 450008, jud. Sălaj
Tel: 0260-662787; Fax: 0260-617786
E-mail: salaj@anif.ro

brantner
green solutions

NACHHALTIGKEIT IST UNSER ANTRIEB

SC Brantner Environment SRL
Sediul in Cluj Napoca, str. Lalelelor nr. 11
ONRC J12/5826/2021
C.I.F. RO3749070
Punct de lucru Zalau
Str. Corneliu Coposu nr. 3 Corp B,Parter
Nr. 1331 din 18.11.2022

C A T R E,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul
" PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMRPEJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE " (conform C.U NR. 663/19.07.2022) ce urmeaza a fi executat in Judetul Salaj, Municipiul Zalau, Str. Alexandru Ioan Cuza nr. F.N. de catre beneficiar **ILEA GEORGE BOGDAN** si sotia **ILEA CRISTINA IULIA**, cu domiciliul in Judetul Salaj, Municipiul Zalau se elibereaza prezentul:

AVIZ DE PRINCIPIU

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

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

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

Director,
Fratila Andrei

SOCIETATE COMERCIALA BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L. J12/5826/2021 CLUJ NAPOCA ROMANIA

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
SOMEȘ-TISA
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ

Nr. SGA-SJ: 4983/23.11.2022
Nr. A.A.: 591 /23.11.2022

Către,
George - Bogdan ILEA,

Referitor: reglementare *„Plan Urbanistic zonal pentru construire imobile cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare branșamente utilități, operațiuni cadastrale/notariale", str. Alexandru Ioan Cuza, FN, mun. Zalău*

Urmare analizării solicitării dumneavoastră înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 4761/09.11.2022, de eliberare a unui punct de vedere privind necesitatea emiterii avizului de gospodărire a apelor pentru obiectivul menționat mai sus, pentru care a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 663/19.07.2022, de către primarul mun. Zalău,

în condițiile în care, în cadrul planului:

- nu sunt prevăzute *lucrări care se construiesc pe ape sau în legătură cu apele*, menționate în Secțiunea a 4-a din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare (art. 48 și art. 54);
- amplasamentul este situat în afara zonelor inundabile, conform hărților de hazard și risc la inundații de care dispunem;

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

Cu respect,

DIRECTOR,
ing. Cristian CRIȘAN

INGINER ȘEF,
ing. Dumitru GORGAN

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

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

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zalau
Adresa BCPI: ZALAU, Str CORNELIU COPOSU, nr. 31A, Cp: 450018, TEL: 0260-613394

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 548 / 2022

Către **Bogdan Vlad-Catalin**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SALAJ** cu nr. **48545** din data 19/10/2022, se emite avizul de începere a lucrării Plan Urbanistic Zonal

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:
- ***)** Obiectivul lucrării: Plan Urbanistic Zonal pentru construire imobile cu functiuni mixte
- ***)** Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:
  - suprafaţa totală: 0,43 ha;
  - termenul de execuţie: 17.10.2024

2. Documentare: Se vor solicita informații grafice și textuale din baza de date/arhiva O.C.P.I., în condițiile legii. Se vor respecta normele, instrucțiunile și metodologiile, prevăzute la art. 25, 29, 33, 264 din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I. nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul și modul de realizare a documentației și efectuarea măsurătorilor, în scopul recepției suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal

3. Condiţii tehnice pentru executarea lucrărilor: Măsurătorile topografice se vor realiza în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparaturii topografice specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I , Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Suportul topografic, care se va utiliza, cuprinde: memoriu tehnic, inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune , calculul analitic al suprafetei, certificatul de urbanism pentru aprobarea investitiei, ortofotoplanuri, trapeze scara 1:500 și planuri topografice realizate pe baza de măsurători topografice; pe baza suportului topografic, amintit, se va atașa la documentația de recepție tehnica a suportului topografic PUZ, planul topografic, în format analogic și digital - dxf, scara 1: 5000-1:100, pe care se vor evidentia limitele PUZ-ului si limitele imobilelor din interiorul acestuia, carora le-au fost acordate numere cadastrale. La realizarea suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal se vor avea în vedere limitele imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, planurile parcelare recepționate de oficiul teritorial, precum și limitele unităților administrativ teritoriale în vigoare. Dacă se constată neconcordanțe, erori sau greșeli, ori se impun unele concluzii cu privire la utilizarea acestor date, ele vor fi explicate și argumentate în memoriul tehnic

4. Recepţia lucrării: se va face de către OCPI Sălaj în condițiile prevăzute la Capitolul V - "AVIZUL DE ÎNCEPERE A LUCRĂRILOR ŞI RECEPŢIA LUCRĂRILOR DE SPECIALITATE" din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I , Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare

Inspector
BIANCA EMBER

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 655 / 2022

Întocmit astăzi, **23/11/2022**, privind cererea **50794** din **02/11/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **548** din **01/11/2022**

1. Beneficiar: ILEA GEORGE BOGDAN

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal pentru construire imobile cu functiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcari, alei carosabile si pietonale, cai de acces, amenajare spatii verzi, imprejmuire teren, realizare bransamente utilitati, operatiuni cadastrale/notariale(solicitare conform certificatului de urbanism nr. 663 din 19.07.2022)

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
295	02.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
548	01.11.2022	inscris sub semnatura privata	BCPI Zalau
663	19.07.2022	act administrativ	Municipiul Zalau
295	02.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
295	02.11.2022	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 655 au fost recepționate 1 propuneri:

* Prevederile cuprinse în Avizul de începere a lucrărilor nr. 548 din 01.11.2022, au fost respectate, documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I, nr.700/2014; Documentația, privind recepția suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal, îndeplineste condițiile tehnice de execuție impuse de Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996, modificată și Regulamentul de avizare,recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I, nr.700/2014.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
52020	Avertizare	Receptia 1825808: Imobilul TR-427-1 se suprapune cu terenul 52020 din stratul permanent!
56659	Avertizare	Receptia 1825808: Imobilul TR-427-1 se suprapune cu terenul 56659 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1825808: Imobilul TR-427-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ADRIAN HORINCAR

ZSN CARDINAL
Construction Engineering

S.C. ZSN CARDINAL S.R.L.
Nr. 109, Orașu Nou-Vii, Com. Orașu Nou
Jud. Satu Mare
J30/1273/2018; CIF 40357437;
Email: zsncardinal@gmail.com
Tel.: 0745.300.517

Proiect nr. 787/2022

Studiu geotehnic

Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE

Amplasament:

Mun. Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj

Beneficiar:

ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

Faza: P.U.Z.

Proiectant general:

S.C. URMA PROIECT S.R.L.

CUI 40357437 J30/1273/2018 ZSN CARDINAL SRL Orașu Nou Vii • jud. Satu Mare

II. BORDEROU

PIESE SCRISE

I. Foaie de capăt……..…. pag. 1

II. Borderou……..…. pag. 2

III. Date introductive……..... pag. 3

IV. Date generale…….. pag. 3

V. Scopul……... pag. 4

VI. Cercetarea terenului……... pag. 5

VII. Concluzii……. pag. 5

PIESE DESENATE

Anexe:

Fișe de foraj (coloane litologice) - 2 buc.

Plan de situație (locația forajelor F1 și F2) - 1 buc.

Întocmit,

Ing. geolog Alexandra Andreka

CUI 40357437
J30/1273/2018
ZSN
CARDINAL
SRL
Orașul Noul Vii • jud. Satu Mare

STUDIU GEOTEHNIC

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit la cererea beneficiarului și are la bază următoarele prevederi: SREN ISO 14688-1, SREN ISO 14688-2, STAS 10100/0-75, STAS 4273-83, STAS 6054-85, STAS 11100/1-93, HGR nr.766/1997, P100-1-2013, NP 112-2014, NP 074-2014.

III. DATE INTRODUCTIVE

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE

Beneficiar: **ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA**

Amplasament: **Mun. Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj**

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

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

IV. DATE GENERALE

Municipiul Zalău se situează în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul Munților Meseș cu Depresiunea Zalău.

Din punct de vedere **geologic**, zona studiată aparține unității geologice majore depresionare, în care succesiunea geologică este data de complexul argilelor nisipoane pannoniene peste care se dispun discordant formațiuni pleistocen-holocene recente. Această zona dinspre Depresiunea Pannonică și Depresiunea Transilvaniei face parte dintr-un golf de sedimentare terțiar. Acesta se dezvoltă dinspre Marea Pannonică și se întinde între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni. Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor. Sedimentarul este reprezentat prin: marne cenușii vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip sau argile, cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prăfoasă și nisipoasă, argilă grasă galben-cenușie, slab nisipoasă, vartoasă sau plastică.

Din punct de vedere **hidrologic**, zona este caracterizată atât de prezența apelor freatice cât și de cele de adâncime. Alternanța de roci impermeabile și permeabile, tectonica în anticlinale și sinclinale formează orizonturi acvifere arteziene. Orizonturile de apă sunt înmagazinate în stratele

de gresie, argile și marne (formațiuni impermeabile), formațiunile de stocare fiind reprezentate de nisipuri cu grosimi ce variază între 5-10 m.

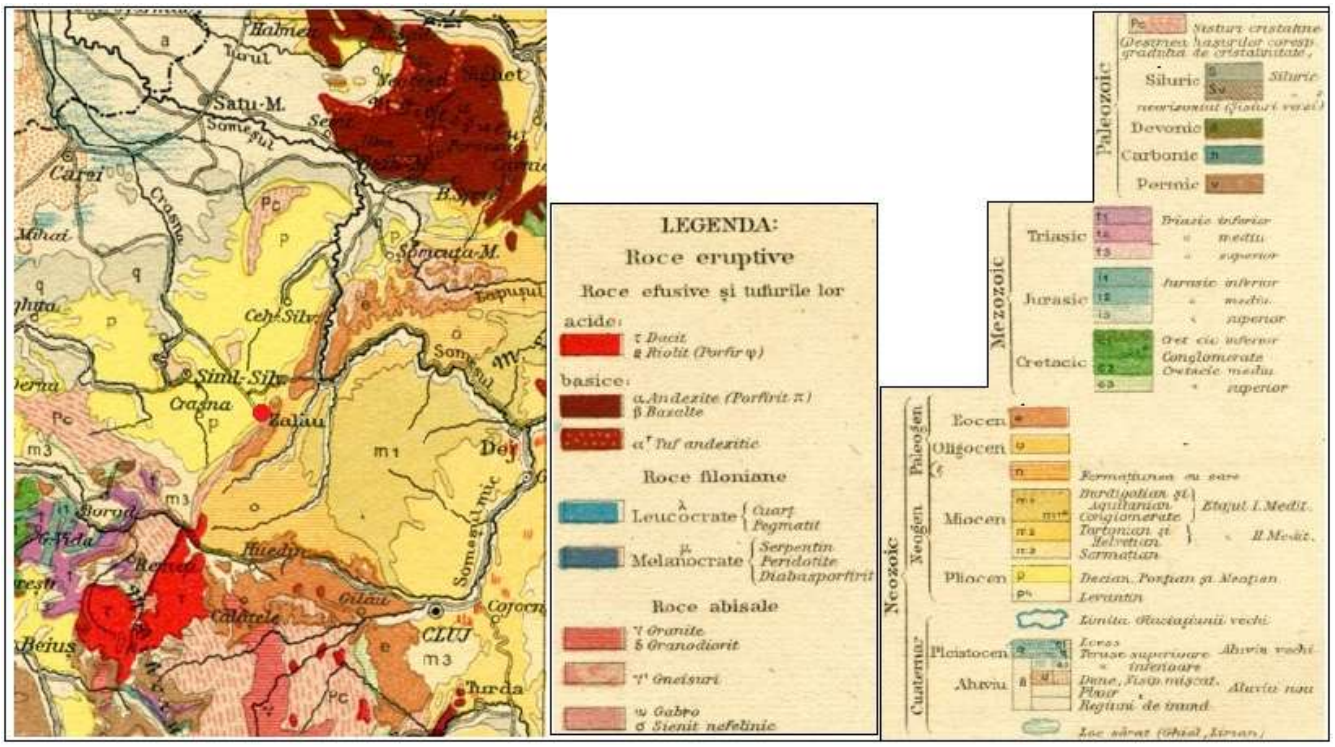


Fig. 1 – Harta geologică a zonei studiate (Sc. 1: 2.250.000)

V. SCOPUL

Prezentul studiu geotehnic are drept scop precizarea condiţiilor geotehnice conform NP 074-2014:

- **stratificaţia şi litologia terenului**
- **nivelul apelor freatice din zona studiată**
- **caracteristicile terenului de fundare**
- **adâncimea de îngheț**
- **presiunile admisibile**
- **încadrarea macroseismică a zonei studiate, etc**

VI. CERCETAREA TERENULUI

Pentru obţinerea datelor necesare studiului geotehnic, s-au executat **2 foraje geotehnice F1** și **F2**, cu adâncimea de 4,00 m. Forajele sunt configurate pe planul de situație anexat (scara 1:1000).

La realizarea forajelor s-a utilizat o foreză rotativă cu sistem de avansare uscat, cu dispozitiv de dislocare a materialului cu diametrul de 40 mm.

Cota ± 0,00 a fost considerată nivelul actual al terenului.

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificaţii:

- **<u>Foraj F1</u>:**

±0,00 ÷ -0,30 m sol vegetal
-0,30 ÷ -1,00 m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
-1,00 ÷ -4,00 m argilă cenușiu ruginie cu oxizi de Ca și Mn, vârtoasă

NH - Nivelul suprafreatic/infiltrații a fost interceptat la adâncimea de -3,00 m.

- **<u>Foraj F2</u>:**

±0,00 ÷ -0,30 m sol vegetal
-0,30 ÷ -0,90 m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
-0,90 ÷ -3,00 m argilă galben cenușiu ruginie cu oxizi de Ca și Mn, vârtoasă
-3,00 ÷ -3,50 m argilă nisipoasă gălbui cenușiu ruginie, vârtoasă
-3,50 ÷ -4,00 m argilă cenușiu ruginie, vârtoasă

NH - Nivelul suprafreatic/infiltrații a fost interceptat la adâncimea de -3,00 m.

VII. CONCLUZII

- **<u>Terenul de fundare</u>**

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

- **<u>Adâncimea de îngheţ</u>**

Conform STAS 6054-85 **adâncimea de îngheţ** în zona studiată este de **0,80 m** faţă de cota terenului natural.

- **<u>Presiunea convenţională de bază:</u>**

Valorile de bază ale presiunilor convenţionale s-au calculat conform NP 112-2014, pentru parametri B=1,00 m și D_f=2,00 m.

ZSN CARDINAL SRL

Denumire strat	$\overline{P}$ conv (kPa)
Argilă vârtoasă	320

Pentru alte valori ale parametrilor B şi D_f valorile presiunilor convenţionale se vor calcula conform NP 112-2014, prin relația: **P conv=** $\overline{P}$ **conv + C_B + C_D.**

- **<u>Seismicitatea:</u>**

Conform normativului P100-1-2013 în baza **coeficienţilor ag=0,10 g** şi **Tc=0,70 s**, zona orașului **Zalău** încadrează în **zona seismică de calcul F**.

Fig. 2 – Perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns Tc

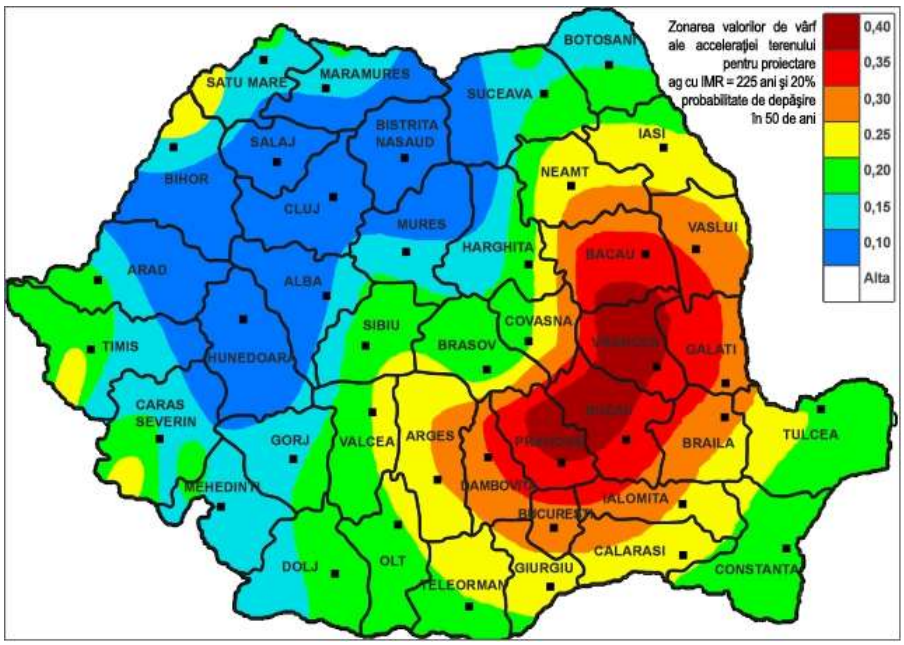


Fig. 3 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2014, amplasamentul se încadrează astfel:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A1.3:

NR.CRT.	FACTORI	CORELARE	PUNCTAJ
1	Condiții de teren	terenuri medii	3 puncte
2	Apa subterană	cu epuismente	2 puncte
3	Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3 puncte
4	Vecinătăți	fără riscuri	1 punct
5	Influenta seismică	ag = 0,10 g	1 punct
TOTAL			10 PUNCTE

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A1.4:

NR.CRT.	RISCUL GEOTEHNIC		CATEGORIA GEOTEHNICĂ
	Tip	**Limite punctaj**	
1	Moderat	10 ÷ 14	2

TOTAL: 10 PUNCTE —› RISC GEOTEHNIC MODERAT

În această documentaţie sunt prezentate interpretări şi recomandări profesionale. Ele sunt bazate pe evaluarea informaţiilor de ordin tehnic.

Recomandările prezentate în această documentaţie, sunt aplicabile doar acestui amplasament, pentru faza P.U.Z.

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

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

CUI 40357437
J30/1273/2018
ZSN
CARDINAL
SRL
Orașul Noul Vii • Jud. Sălaj

FIŞĂ DE FORAJ (STRATIFICAŢIE) - nr. 1

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE "

Beneficiar: ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

FORAJ NR. 1

Stratul nr.	Cota probelor faţă de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificaţia	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,30		0,30			sol vegetal
2	1,00		0,70			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
3	4,00		3,00	Nh=3,00m		argilă cenușiu ruginie cu oxizi de Ca și Mn, vârtoasă

CUI 40357437
J30/1273/2018
ZSN CARDINAL SRL
Orașul Nou Vișinești

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

FIŞĂ DE FORAJ (STRATIFICAŢIE) - nr. 2

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANŞAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE"

Beneficiar: ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA

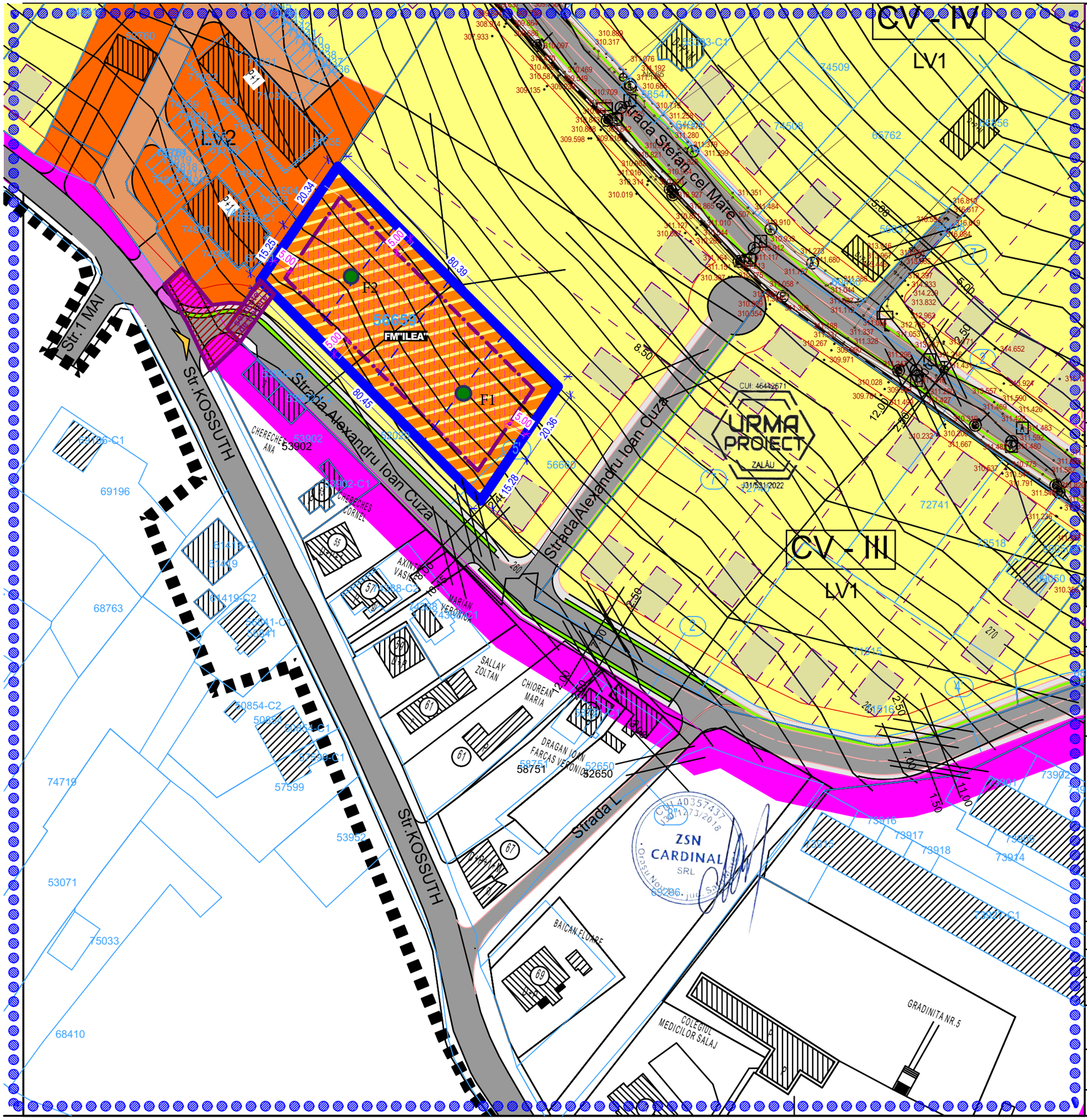
FORAJ NR. 2

Stratul nr.	Cota probelor faţă de ±0,00		Grosimea stratului (m)	Cota apei (NH)	Stratificaţia	Denumirea stratelor
	Foraj (m)	Nivelul mării				
1	0,30		0,30			sol vegetal
2	0,90		0,60			argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie, consistentă
3	3,00		2,10	Nh=3,00m		argilă galben cenușiu ruginie cu oxizi de Ca și Mn, vârtoasă
4	3,50		0,50			argilă nisipoasă gălbui cenușiu ruginie, vârtoasă
5	4,00		0,50			argilă cenușiu ruginie, vârtoasă

CUI 40357437 J30/1273/2018 ZSN CARDINAL SRL Orașul Nou Vii · jud. Sibiu

Întocmit,

Ing. geolog Alexandra Andreka



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela
- Foraje geotehnice

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, Str. , nr. , bl. , ap. , jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	**REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE**
SCARA 1:1000	
Planșa U03	

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE

ZALĂU, 2022

FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL	**URMA PROIECT S.R.L.** Tel: 0743.78.83.37
PROIECTANT DE SPECIALITATE	**B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN** Tel. 0744331157
TITLU PROIECT	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**
AMPLASAMENT	jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)
BENEFICIAR/ PROPRIETAR	**ILEA GEORGE BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** jud. Sălaj, mun. Zalău,

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	*Nume și prenume*	*Calitate*	*Specialitatea corespunzătoare*	*Semnătura și parafa*
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimație nr. 1751	Șef de proiect Rezistență	CUI 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect *MEMBRU R.U.R.* RUR	Reglementări urbanistice	REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	SOCIETATEA COMERCIALA CUI 24021710 PROFI PROIECT S.R.L. ZALĂU - ROMÂNIA
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-SJ-F Nr. 0121 BOGDAN VLAD-CĂTĂLIN
5	Alexandra ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	CUI 40357437 J30/1273/2018 ZSN CARDINAL SRL Orașul Nou Vii • jud. Sălaj

6	Ovidiu Ion PENȚA	Inginer	Avize și acorduri	
7	Cristian-Andrei MOISI	Student Arhitect	Desenat	

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE 1

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR 3

2 CUPRINS 5

VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL 7

1 INTRODUCERE 7

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII 8
1.2.1 Solicitări ale temei program 8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata 9
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 9
1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z. 9
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z. 10

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE 10

2.1 EVOLUȚIA ZONEI 10
2.1.1 Date privind evolutia zonei 10
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evolutia localitatii 11
2.1.3 Potential de dezvoltare 11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 11
2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii 11
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc. 12
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 12
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale 12
2.4 CIRCULAȚIA 14
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviere, navale, aeriene-dupa caz 14
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 trase ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati 14
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere 14
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană 15
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare 16
2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate 17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR 17
2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata 17
2.5.2 Relationari intre functiuni 18
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit 18
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit 18
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine 18
2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi 19
2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine 19
2.5.8 Principalele disfunctionalitati 19
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ 20
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) 20
2.6.2 Principalele disfunctionalitati 22

2.7 PROBLEME DE MEDIU 22
2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit *22*
2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice *22*
2.8 OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI 26

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 26

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 26
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL 27
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 27
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI 27
3.5 ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 27
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 28
3.6.1 Alimentare cu apa *28*
3.6.2 Canalizare menajeră *28*
3.6.3 Alimentare cu energie electrica *29*
3.6.4 Alimentare cu agent termic *29*
3.6.5 Gospodarie comunala *29*
3.7 PROTECŢIA MEDIULUI 30
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 30

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 30

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU) 31

1 ROLUL RLU 31

2 BAZA LEGALĂ 31

3 DOMENIUL DE APLICARE 34

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT 35

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 37

6 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 38

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 39

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 41

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII 41

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI 43

11 UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE 43

12 GENERALITĂŢI 44

13 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR 44

14 CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR 46

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- **Denumirea lucrării**

Elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**

- **Amplasament**

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza (str. Kossuth Lajos)

- **Beneficiar/ Proprietar**

ILEA GEORGE-BOGDAN şi soţia ILEA CRISTINA-IULIA
jud. Sălaj, mun. Zalău,

- **Proiectant general**

URMA PROIECT S.R.L.
CUI 46442671; J31/531/2022;
Zalău, str. Cloşca, nr. 2
E-mail: urma.proiect@yahoo.com; Tel: 0743.78.83.37
Ing. Ionuţ Moisi – administrator/ şef proiect

- **Subproiectanţi, colaboratori**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂŞAN
Tel. 0744331157
arh. Carmen-Marian NĂDĂŞAN – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E"

- **Data elaborării** August 2022

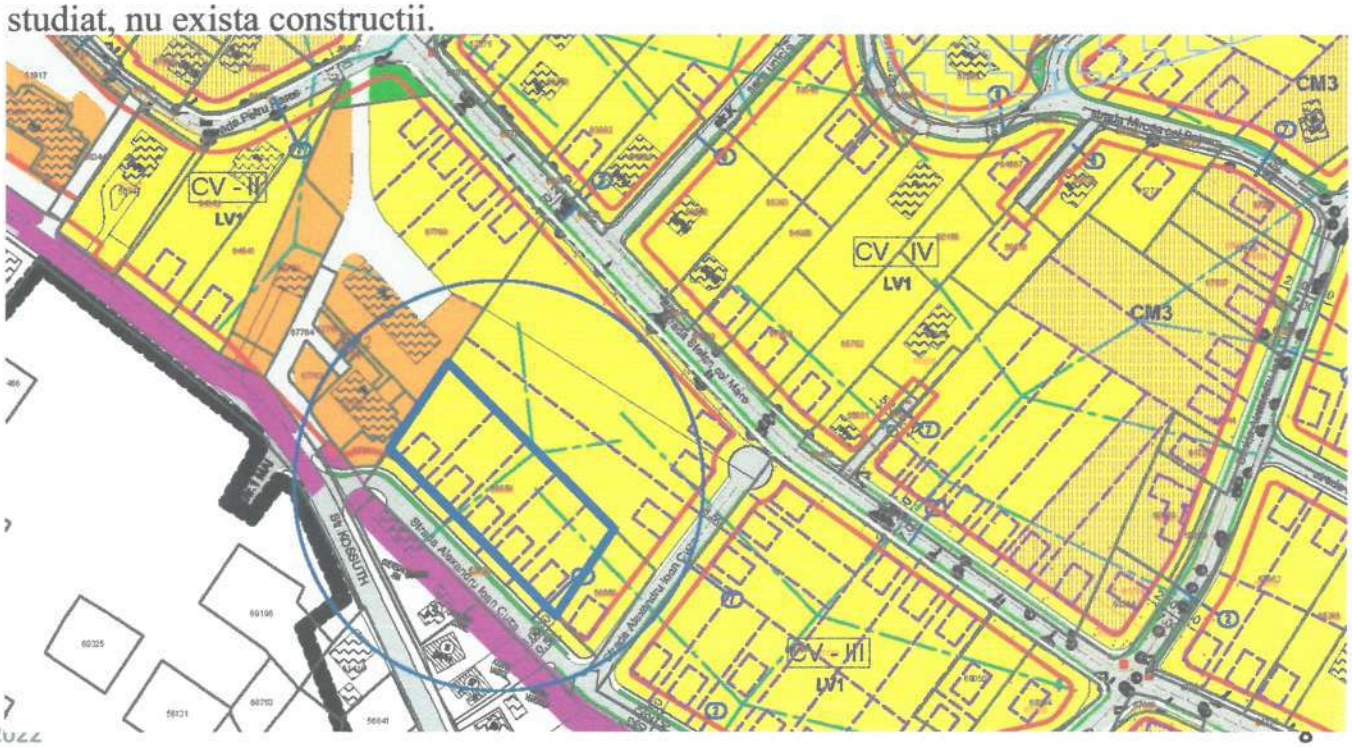
- **Nr. proiect/ faza de proiectare** Proiect Nr. 1/2022/ Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 *Solicitări ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentaţii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMEJANARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**, toate conform legislaţiei în vigoare, în spiritul soluţionării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** fiind insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – pana la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, inscris in Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml si latimea de 5 ml, imobil aflat in proprietatea numitilor Pop Gheorghe si sotia Pop Maria. In prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.



Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea şi rezolvarea complexă a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată, rezultate din analiza situaţiei existente şi soluţionarea disfuncţionalităţilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcţiilor prevăzute a se realiza în zona studiată şi încadrarea soluţiei adoptate în ansamblul natural. Se urmăreşte analizarea şi soluţionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare reglementarii si urbanizarii zonei studiate.

Problemele urmărite sunt :

- protecţia mediului şi a vecinătăţilor;
- rezolvarea funcţională şi a relaţiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea şi armonizarea noilor construcţii şi amenajări în localitate şi în peisaj;
- organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale în corelare şi racordare cu cea existentă în zonă;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.2.2 *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

In prezent, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se afla in ZONA DE LOCUINŢE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU . In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter rezidential (locuinte individuale si locuinte colective).

Amplasamentul studiat se dovedeste propice investitiei, intrucat se afla adiacent zonei de locuinte colective existente, functiunile propuse incadrandu-se din punct de vedere urbanistic in cadrul localitatii.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau
- Planul Urbanistic Zonal Ferma Pomicola *Mesesul*
- Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana Zalau 2016 – 2023
- Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana Zalau 2024 – 2030
- Planul de Mobilitate Urbana Durabila la nivelul Municipiului Zalau

- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- *Studiul topografic*

Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat masuratori 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 Zalau este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km^2, teritoriul administrativ al municipiului include si localitatea Stana.

Zalau 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 Zalau, 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 intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se afla in ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU . In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter rezidential (locuinte individuale si locuinte colective).

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*

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** fiind insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – pana la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, inscris in Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml si latimea de 5 ml, imobil aflat in proprietatea numitilor Pop Gheorghe si sotia Pop Maria. In prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.

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

Intrucat beneficiarii investitiei doresc reconfigurarea zonei studiate, a fost necesara intocmirea prezentului PUZ prin care sa se reglementeze zona, privind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

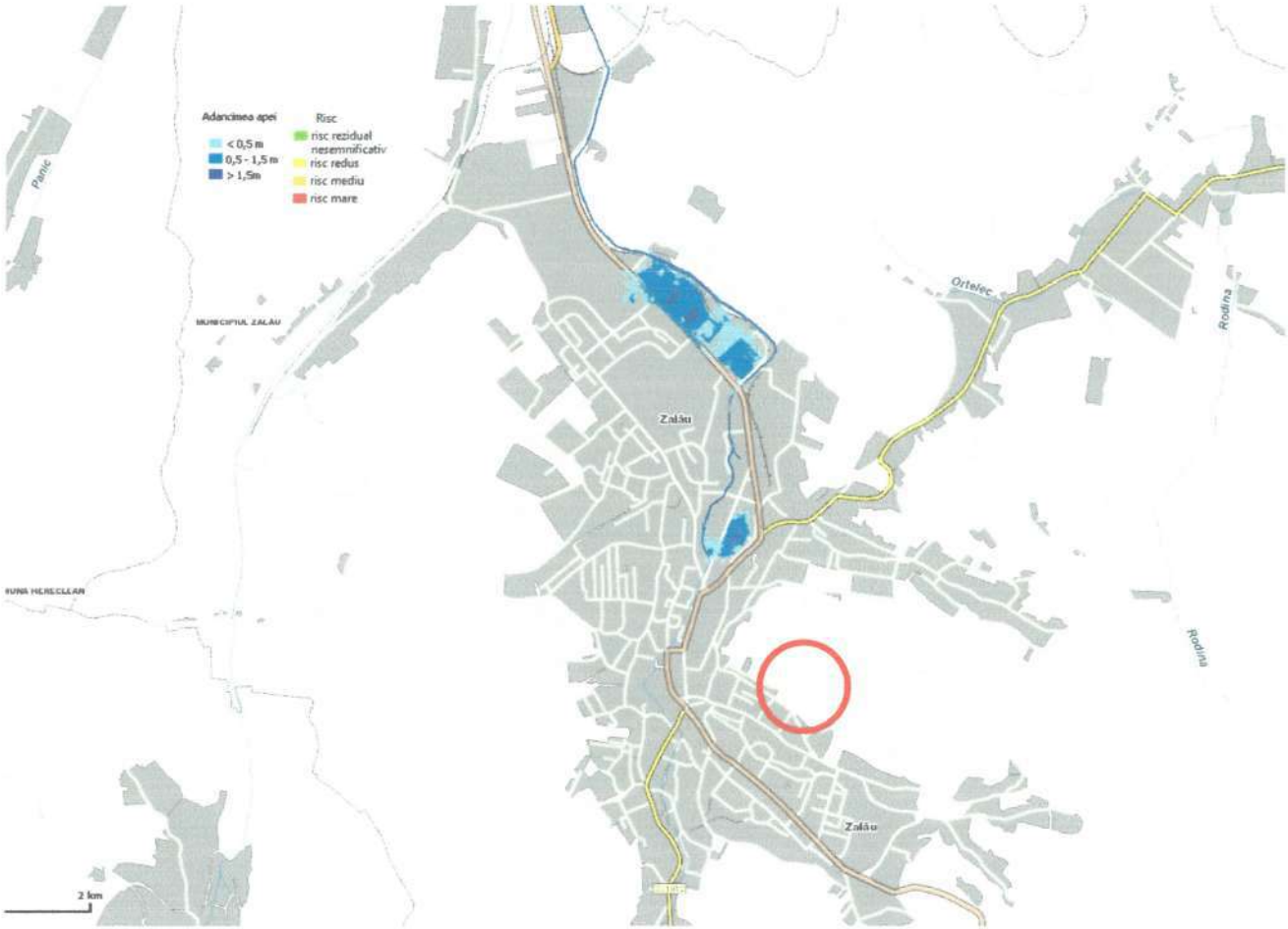
2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.

Principala caracteristica a retelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a retelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseuarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopis. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocolii cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

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



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

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

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

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-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 peDN1F-E81 şi DN19B şi către Oradea pe DN1H, DN19B. Distanţele între Zalău şi aceste municipii este cuprinsă între 86-117 km.

În ceea ce priveşte coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit judeţul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situaţii, în prezent sunt în derulare lucrarile de execuţie la Autostrada Braşov-Borş, care va traversa judeţul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecţie: Zimbor, Zalău şi Nuşfalău. Unităţile administrativ-teritoriale străbătute de Autostrada Braşov-Borş, în judeţul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almaşului, Românaşi, Treznea, Zalău, Meseşenii de Jos, Crasna, Boghiş, Nuşfalău, Crasna, Ip şi Marca.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în faza de implementare, va îmbunătăţi conectivitatea municipiului Zalău către: centrul Transilvaniei şi municipiile Cluj-Napoca, Târgu Mureş, Sighişoara, Braşov; Bucureşti şi graniţa de sud; Municipiul Oradea, vestul ţării, cu acces spre Europa Occidentală.

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcţia sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaţionându-se cu comunele Românaşi, Sânmihaiu Almaşului, Zimbor (DN1G) şi judeţul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocşa, Sărmăşag, Bobota şi judeţul Satu-Mare;
- la nord de DN1H, relaţionându-se cu comunele Crişeni, Mirşid, oraşul Jibou (DN1G) şi judeţul Maramureş, respectiv comunele Hereclean, Vârşolţ, oraşul Şimleul Silvaniei,comuna Nuşfalău (DN19B) şi judeţul Bihor;
- pe direcţia sud-vest – nord-est de DJ191C relaţionându-se cu comunele Crasna şi Meseşenii de Jos, respectiv cu comunele Mirşid şi Creaca;
- la sud de DJ108R relaţionându-se comuna Agrij (DJ108A) şi judeţul Cluj;
- la sud-est de DC73 relaţionându-se cu satul aparţinător Stâna.

2.4.4 *Accesibilitate pe cale aeriană*

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

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

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

2.4.5 *Accesibilitate pe căi feroviare*

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Şărmăşag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată şi sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei şi 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al reţelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din judeţ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu judeţele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât şi din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare şi la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte oraşe mari din România datorită calităţii deficitare şicantităţii reduse ale acestui tip de deplasare.

În judeţul Sălaj există 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificată. 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 judeţul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiţii importante în domeniul feroviar. Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 staţii propuse spre modernizare,în cadrul Programul Operaţional Sectorial Transport 2007-2013.

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

Aceste deficienţe 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 şi 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.).

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformelor se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm, 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 functiunilor ce ocupa zona studiata*

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

2.5.2 *Relationari intre functiuni*

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

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

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

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

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

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

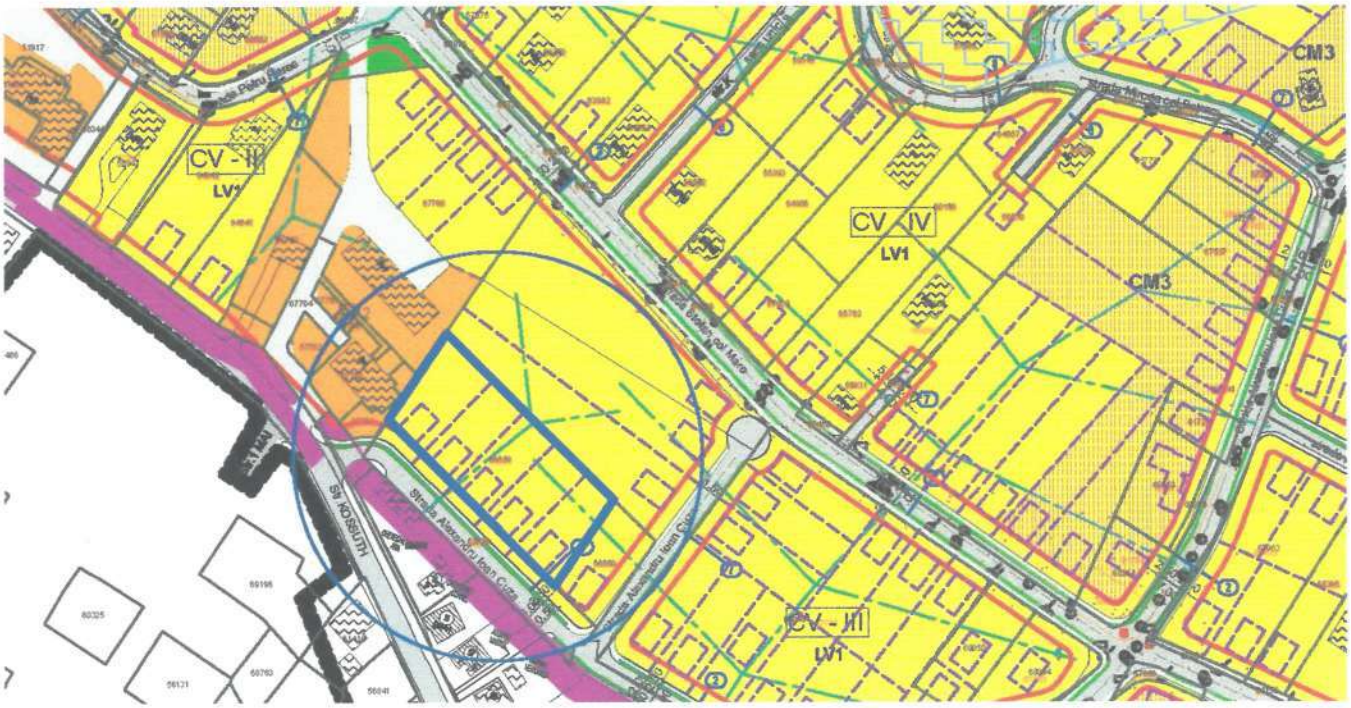
Functiunea constructiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea functiunea de *Imobile cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit.*

2.5.6 *Asigurarea cu spatii verzi*

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

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

Zona studiata si nici zonele vecine nu sunt evidentiate cu niciun fel de risc natural.



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 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)*

Solutia propusa respecta legislatia in vigoare si va fi reprezentata in plansa de Retele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de retele 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 retelele 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 reteaua de utilitati prin urmare alimentarea cu apa rece a constructiilor se va asigura prin racordarea la utilitatile urbane din zona de apa existenta. La intarea in cladiri 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 reteaua 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 imbinate cu mufe si garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate in reteaua de canalizare. Acoperisul cladirilor vor fi prevazute 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 reteaua de canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in reteaua stradala de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reteaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

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

Toate apele deversate in reteaua 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 reteaua 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 reteaua existenta in zona.

h.Evacuarea rezidurilor menajere solide

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

gunoiului si a resturilor menajere nu se intersecteaza cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

2.6.2 *Principalele disfunctionalitati*

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

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 *Relatia cadrul-natural – cadru construit*

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

2.7.2 *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

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

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuarii gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produsi 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 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 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 reteaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

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

Protectia aerului:

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

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic si calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

-Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit .

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

Pe timpul functionarii: Singura sursa de poluare fonica poate fi data de instalatia de ventilatie si instalatia de climatizare, echipamente care sunt confrom normelor europene din punct de vedere al respectarii normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

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

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugeri inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau Iubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- Ia parasirea incintei organizarilor de santier, rotile 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 acidentale prin instruiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii:

Asa cum am aratat si in cazul protectiei apelor, impotriva materiilor organice provenite in urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului si subsolului, s-au luat masuri prin realizare a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului si a subsolului.

In rest, nu se poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

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

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

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

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

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

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

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

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

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

Singurul deseu 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. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii, aspect important in contextul actual.

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

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

In prezent, terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Zalau, iar conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019), acesta se afla in ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI (cu max. D+P+M sau D+P+1), RETRASE DE PE ALINIAMENT , CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU . In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter rezidential (locuinte individuale si locuinte colective).

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

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

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** fiind insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – pana la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, inscris in Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml si latimea de 5 ml, imobil aflat in proprietatea numitilor Pop Gheorghe si sotia Pop Maria. In prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 *Alimentare cu apa*

Amplasamentul va fi conectat la reteaua 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.

3.6.2 *Canalizare menajeră*

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre reteaua 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 imbinate cu mufe si garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii vor fi evacuate in reteaua 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 reteauade canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in reteaua stradala de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reteaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

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

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

3.6.3 *Alimentare cu energie electrica*

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

3.6.4 *Alimentare cu agent termic*

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

3.6.5 *Gospodarie comunala*

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

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate in plansa corespunzatoare.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare amplasarii unor imobile cu functiuni mixte, cuprinzand spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit, a reglementarii si urbanizarii zonei studiate, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

In conformitate cu prevederile P.U.G, 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.
- zonarea functionala a parcelei.

Întocmit,
stud. arh. Cristian-Andrei MOSI

CUI: 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NADĂȘAN

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA Carmen Mariana A. NADĂȘAN arhitect DE

Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este partea documentatiei de urbanism, avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat şi Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalau, terenul este situat in intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor si echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) in zona PUZ.

Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale si va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

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

2 BAZA LEGALĂ

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

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

- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicitătii imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătănirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătătii nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viată al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;

- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condiţiilor minime de funcţionare a abatoarelor de capacitate mica;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ŞI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protectia animalelor în timpul sacrificarii si uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităţilor care produc, procesează, depozitează, transportă şi/sau distribuie produse de origine animala.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat in prezent in intravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **2.813 ,00 m²** fiind insris in Cartea Funciara nr. 56659 având nr. cad. 56659, aflat în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in zona strazii Alexandru Ioan Cuza, iar – pana la reglementarea strazii conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul (aprobat prin HCL 33/2019) – accesul se face din strada Kossuth Lajos, prin servitute de trecere pe imobilul cu nr. cad. 2665/2, inscris in Cartea Funciara nr. 52020 Zalau (provenita din C.F. pe hartie nr. 3348/N Zalau), cu lungimea de 15 ml si latimea de 5 ml, imobil aflat in proprietatea numitilor Pop Gheorghe si sotia Pop Maria. In prezent, pe amplasamentul studiat, nu exista constructii.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMEJANARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de

construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren şi/sau construcţii – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcţiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susţinerea instalaţiilor şi utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizaţiei de construire, emisă în condiţiile prezentei legi, şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

Zonificarea functională este evidentiata în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

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

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerinţelor Agenţiei pentru Protecţia Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condiţiilor legale de protecţie a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiţii:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat şi se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea la teren a acestora.

Deşeuri

Următoarele condiţii se vor aplica referitor la evacuarea deşeurilor:

- Deşeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deşeurile şi produsele reziduale vor fi colectate şi depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deşeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil şi fezabil.
- Deşeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autorităţile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deşeurile chimice şi toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deşeurile toxice şi periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data şi modul în care s-au eliminat deşeurile.
- Eliminarea deşeurilor se va face respectând cerinţele autorităţilor sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operaţiunile desfăşurate.
- Se vor respecta condiţiile stabilite de autoritatile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele şi regulamentele naţionale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naţionale referitoare la zgomote şi Regulamentele UE referitoare la protecţia faţă de zgomot a personalului angajat

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcţie de regimul de înălţime al construcţiilor, de pofilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi de asigurarea vizibilităţii.

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

Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat funcţiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragerea fată de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcţiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ţinând cont de profilul funcţional al clădirilor, în aşa fel încât să nu fie umbrite spaţiile construcţiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităţilor de acces la drumurile publice.

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

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

Accese pietonale

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

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafeţele de drum care trebuie să includă şi gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

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

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

Ieşirile din parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri;

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

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

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

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

Circulaţii, accese, parcări şi garaje - se va ţine seama de standarde pentru lucrări de străzi, nr. 10144/-1-6 şi normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcţiilor faţă de arterele de circulaţie trebuie să respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulaţie şi regimul de aliniere propus.

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

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii, respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizarii de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reteaua centralizata publica.

Noile branşamente vor fi realizate subteran.

Branşamentele vor ţine seamă de condiţiile şi prescripţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi nivelul apelor freatice.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

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

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

Inaltimea constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spatii verzi si plantate

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

Imprejmuiri

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

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea a unităţilor comerciale si de servicii / locuire.

UNITAŢI SI SUBUNITAŢI FUNCŢIONALE

- ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE „ILEA" – Subzona Functiunilor Mixte „Ilea" (FM„ILEA")

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE „ILEA

12 GENERALITĂŢI

Art. 1 – ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE „ILEA" – Subzona Functiunilor Mixte „Ilea" **(FM„ILEA")**

Art. 2 – Funcţiunea dominantă a zonei: activităţi economice cu caracter comercial si de servicii la nivelul demisolului/parterului si apartamente de locuit la parter, respectiv la etajele 1, 2 si 3.

- Locuinte colective (apartamente de locuit);
- Spatii comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei cu caracter central, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- Agentii imobiliare, intretinere corporala, manufactura fina, croitorie, marochinarie etc.
- Posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- Edituri, centre media;
- Activitati asociative diverse;
- Centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- Spatii pentru targuri si expozitii;
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Functiuni specifice zonei etc.

Art. 3 – Funcţiunile complementare admise în zonă sunt: locuinte individuale/cuplate/insiruite, circulaţie pietonală şi carosabilă, mobilier urban, spaţii verzi de protecţie.

13 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

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

Art. 6 – Utilizari interzise

- unităţi productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unităţi agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcţii provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanţe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanţilor, pe bază de expertiză geotehnică:
- pe terenurile cu alunecări de teren declanşate şi cu risc ridicat de alunecări de teren şi prăbuşiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situaţiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanţi / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obţinerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităţilor cu destinaţie specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafeţele cu funcţiuni / obiective de utilitate publică propuse;

- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafeţele solicitate pentru introducere în intravilan;

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

- zone de siguranţă faţă de căile de comunicaţie:
- 13 m din ax drum naţional, pe ambele părţi;
- 12 m din ax drum judeţean / drum ocolitor, pe ambele părţi;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părţi;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părţi;
- culoare de protecţie faţă de:
- staţia de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- staţii de pompare / tratare;
- conducta de aducţiune a apei potabile;
- depozitul de carburanţi;

14 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 750,00 mp şi un front la stradă de minim 20,00 m pentru locuintele colective mici, respectiv 500,00 mp pentru locuintele individuale/cuplate/insiruite şi un front la stradă de minim 12,00 m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea construcţiilor noi se va face retras faţă de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranţă şi protecţie a căilor de comunicaţie. Zona de siguranţă pentru căile de circulaţie:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;

- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

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

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

Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţelor minime faţă de limitele laterale şi posterioare, dupa cum urmeaza: 5,00 m faţă de limita principală; se vor asigurara retrageri fata de limitele laterale si fata de limita posterioara de min. 5,00 m; amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantleor minime obligatorii intre cladiri (cladirile vor respecta intre ele distanta de min. 10,00 m). Pentru locuintele individuale/cuplate/insiruite, se vor respecta retragerile fata de limitele laterale/posterioara, respectiv distanta intre acestea, potrivit prevederilor Codului Civil, cu respectarea normelor privind prevenirea si stingerea incendiilor.

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate.

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcţie de functiunile propuse ale constructiilor.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

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

Toate căile pietonale vor avea lăţime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lăţime, cu condiţia asigurării, la intersecţii şi schimbare de direcţie, a unui spaţiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) şi înălţime de max. 0,20 m.

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

Ieşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecţie (h=0,90 m), sau spaţiu verde de siguranţă.

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

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

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, toate in conformitate cu normele si legislatia in vigoare la data elaborarii prezentei documentatii.

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul de inaltime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+3Etaje, cu inaltimea maxima admisa de 15,00 m.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Se vor promova tehnologii şi materiale de construcţii contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate construcţiile vor fi racordate subteran la reţelele edilitare publice.

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

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

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare şi a firidelor de branşament (electric, gaz) pe faţadele principale / ganguri;

- orice interveţie asupra reţelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcţiei;

- orice intervenţie la nivelul învelitorii va rezolva concomitent şi scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcţiilor care prin dimensiuni şi distanţe presupun lucrări de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art. 19 Spatii plantate

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

Art. 20 Imprejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 35,00 %.

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

CUT = max. 1,80.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,
stud. arh. Cristian-Andrei MOSI

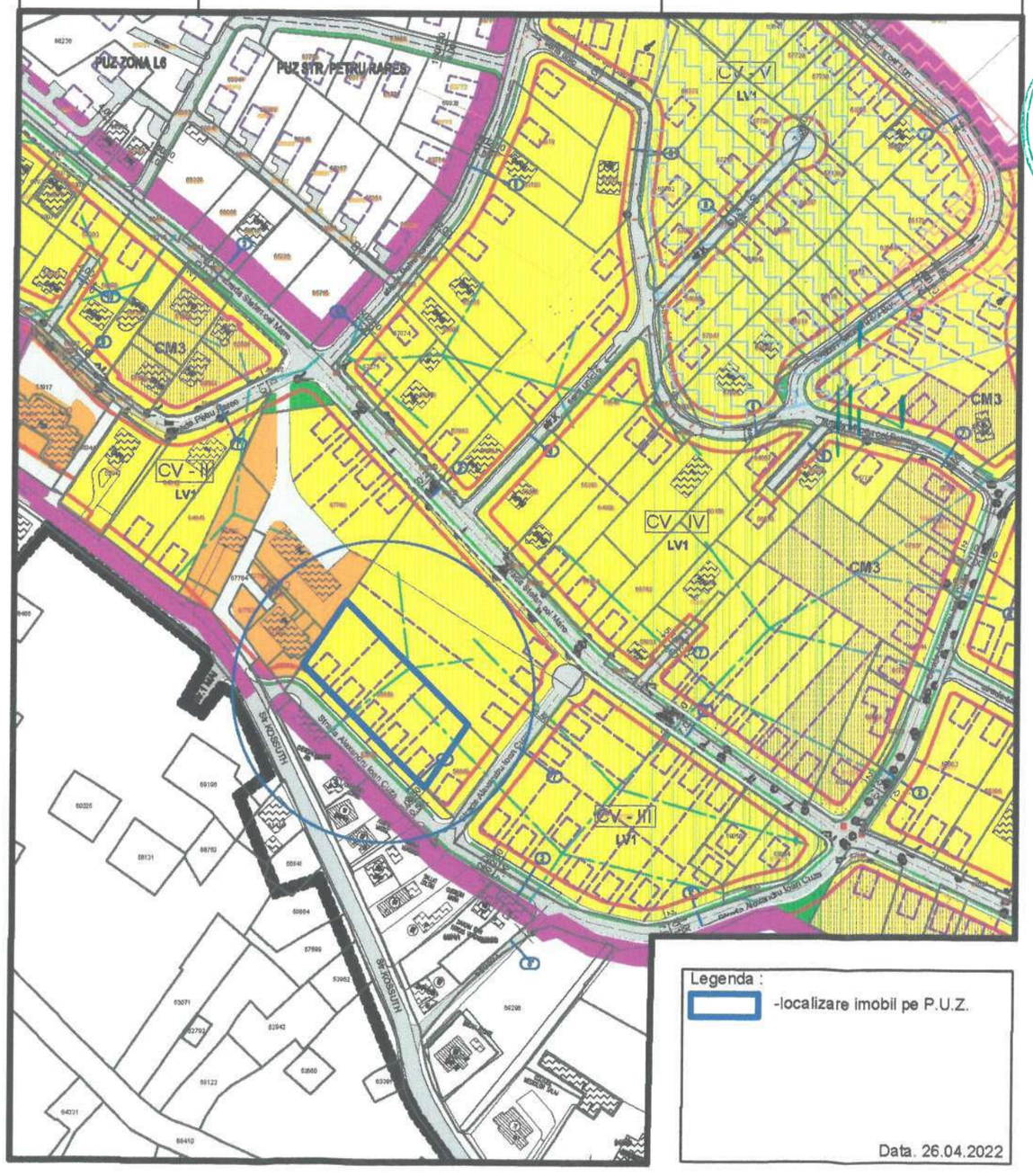
Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

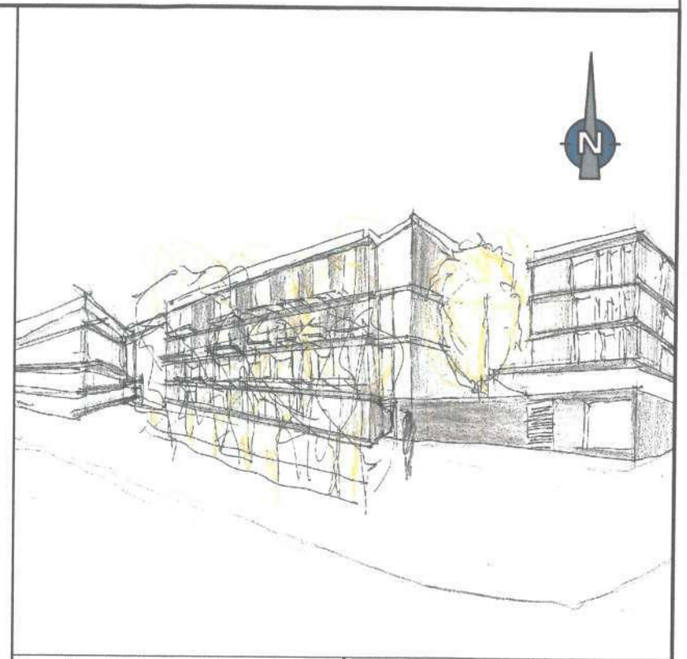
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

suprapunere P.U.Z. modificare reţele stradale P.U.Z.Ferma Pomicolă Meseş

scara 1:2500

Carte funciara	Nr. top/cad	Conform documentatiei cadastrale intocmite de persoana autorizata
56659 Zalau	cadastral 56659	





Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectura
▲Structura
▲Design interior
▲Asistenţă tehnică

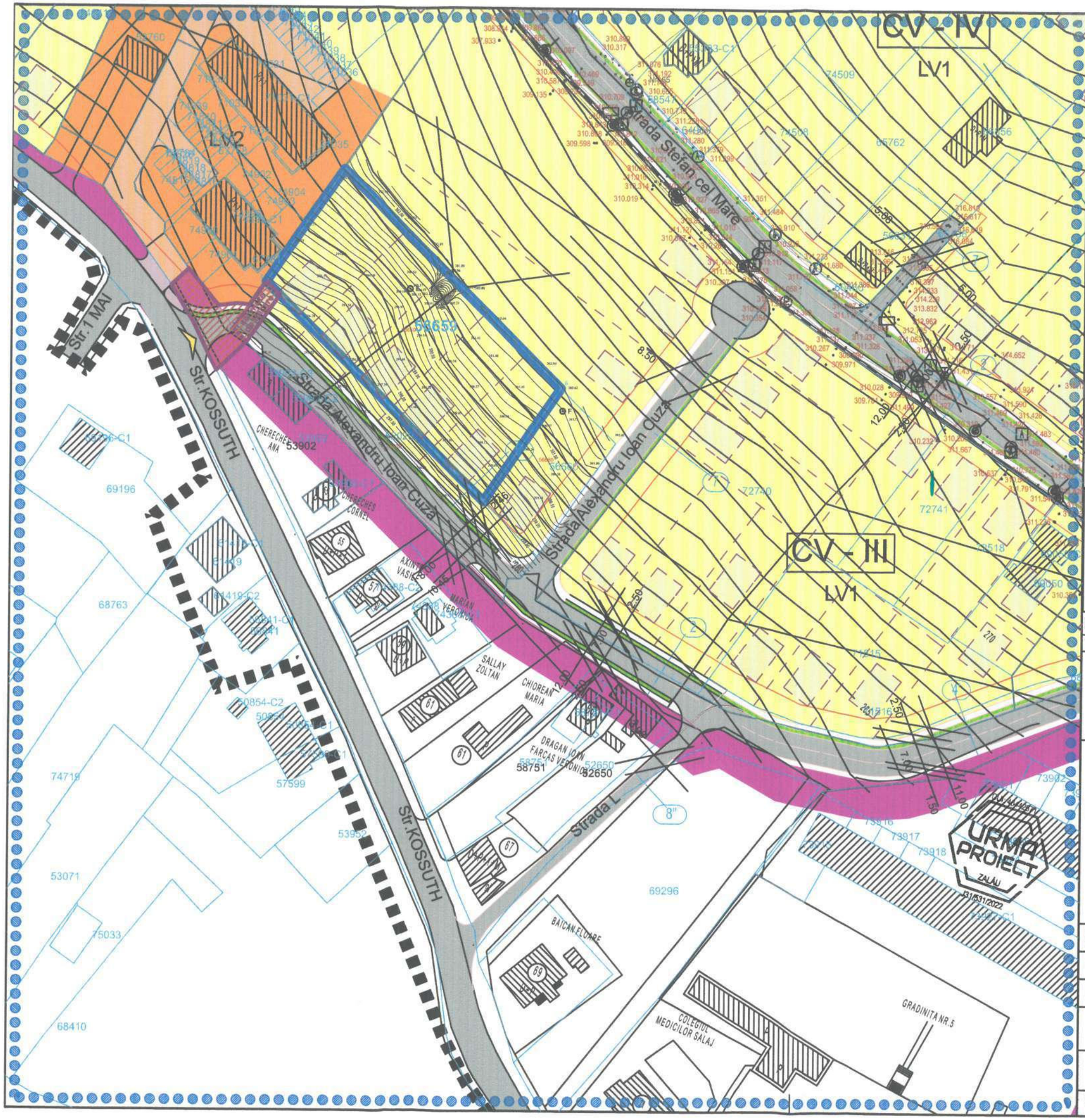
PROIECTARE | CONSULTANŢĂ | ASISTENŢĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIŢIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ŞEF PROIECT	ing. Ionuţ D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂŞAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INCADRAREA IN TERITORIU
SCARA 1:2500	
Planşa U01	

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂŞAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

CUI: 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022



LEGENDA

- INTRAVILAN EXISTENT PUG ZALAU
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PUZ FERMA POMICOLA MESES
- ALINIAMENT PROPUS

ZONE FUNCTIONALE

- IS — ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- LV1 — ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M , P+E+M)
- LV2 — ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+1E+M, P+2E+M)
- CM3 — SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII
- ZONA AFERENTA GOSPODARIEI COMUNALE
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- TEREN LIBER NECONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA I- fara restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA II- cu restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUSE IN ZONA III- cu restrictii geo
- CV I - XX — CVARTALE
- TROTUARE , ALEI PIETONALE
- COPAC
- D+P+M — REGIM DE INALTIME
- NUMAR POSTAL
- Popa Ioan — INDENTIFICARE PROPRIETAR
- CAPAC CAMIN CANALIZARE
- STALP ELECTRIC
- DRENURI EXISTENTE
- REGULARIZARE TORENT
- TALUZ PROPUS
- RIGOLA
- ZID DE SPRIJIN
- ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
- DELIMITARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA APE (NA)
- PROFILURI CARACTERISTICE DE STRADA
- P.G. — PUNCT GOSPODARESC
- PCS — PUNCT COLECTARE SELECTIVA
- PARCAJE
- SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
- ACCESE PE PROPRIETATE

N

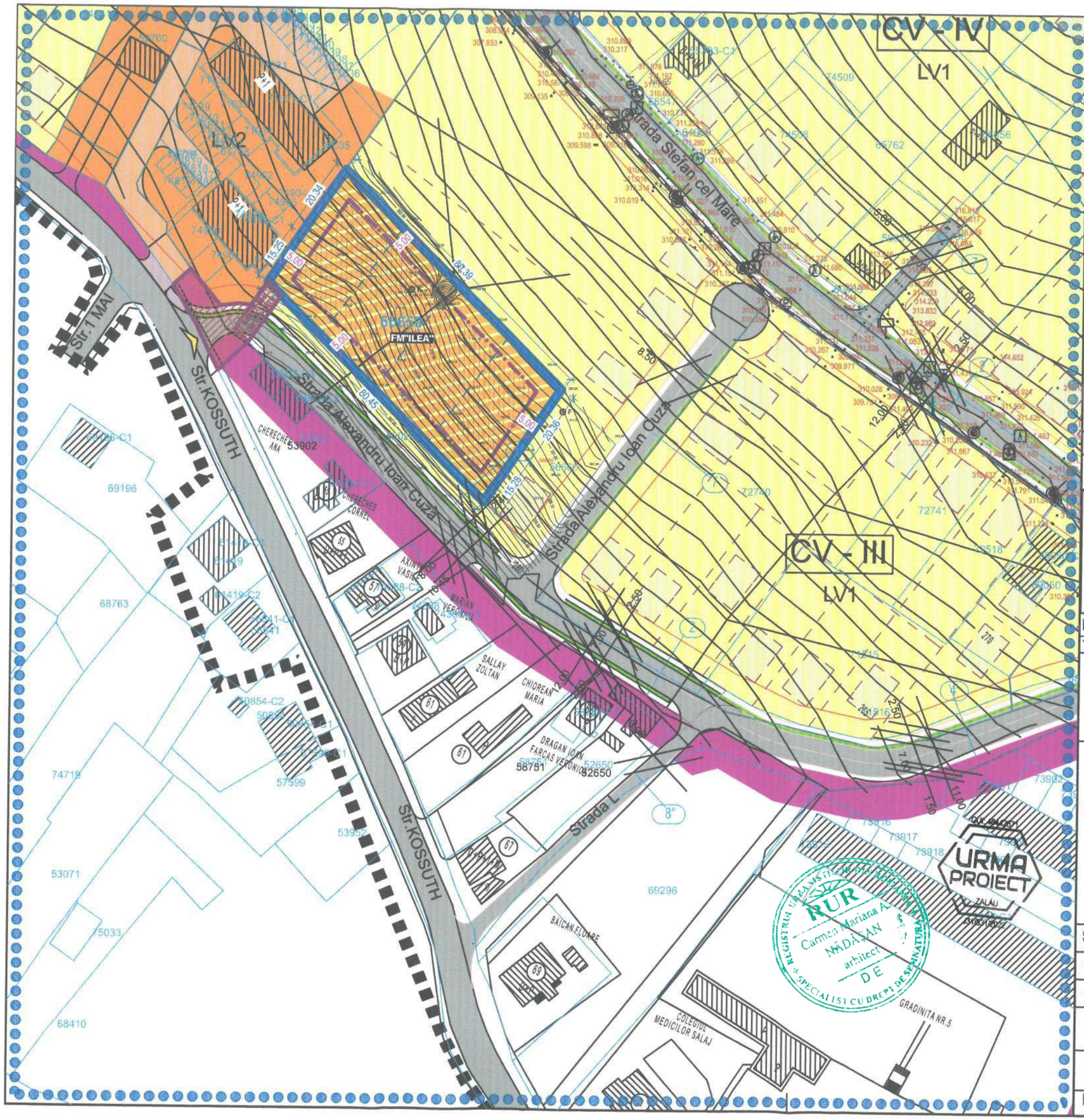
Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism ▲Arhitectura ▲Structura ▲Design interior ▲Asistenta tehnica
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT	P.U.Z.
SCARA	1:1000
Planșa	U02
	SITUATIA EXISTENTA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
DE
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURA



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA"= 1,80
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+Er

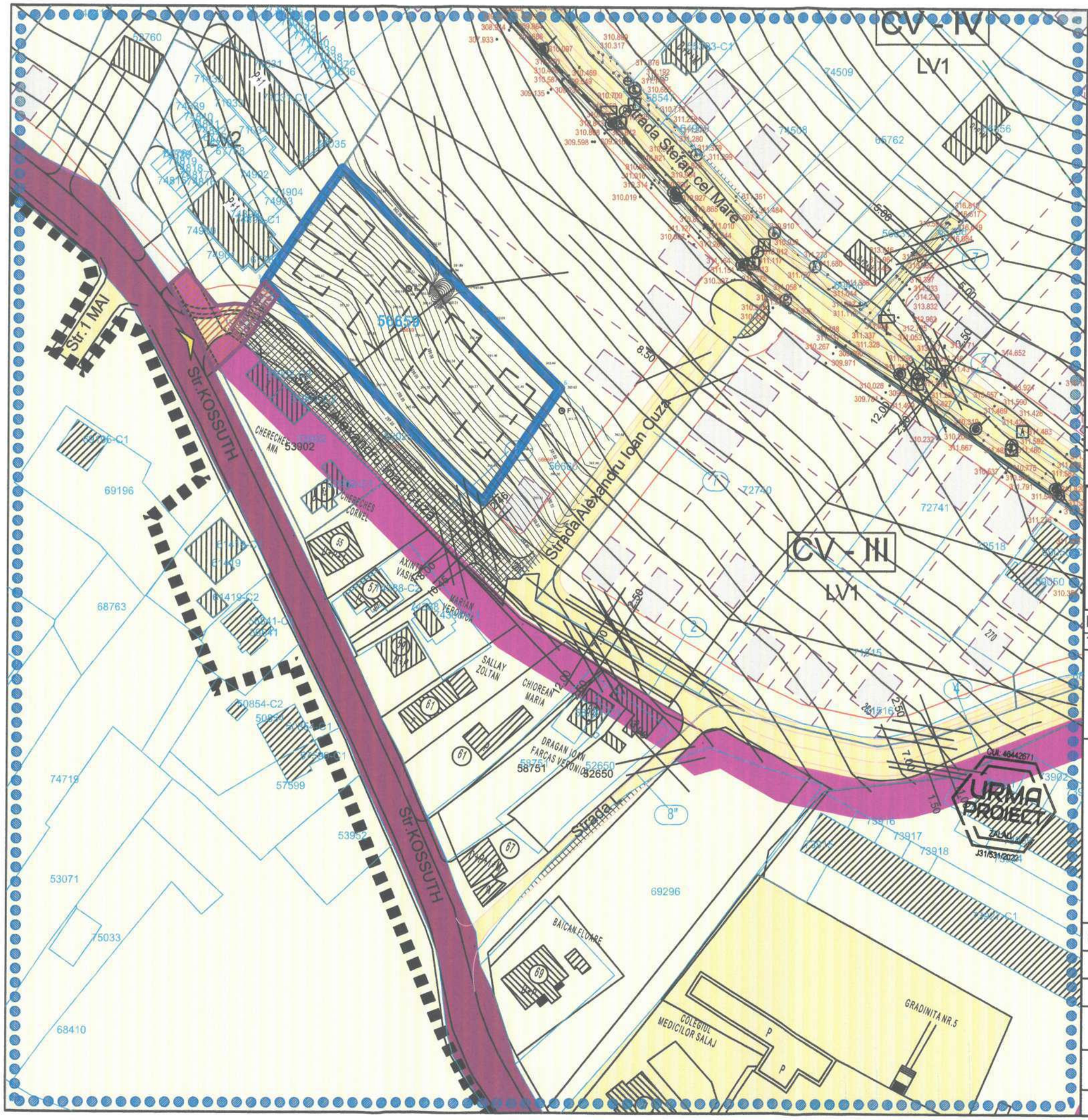
P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE
SCARA 1:1000	
Planșa U03	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita ampisamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
DE
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURA

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism ▲Arhitectură ▲Structură ▲Design interior ▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, , jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
SCARA 1:1000	
Planșa U04	

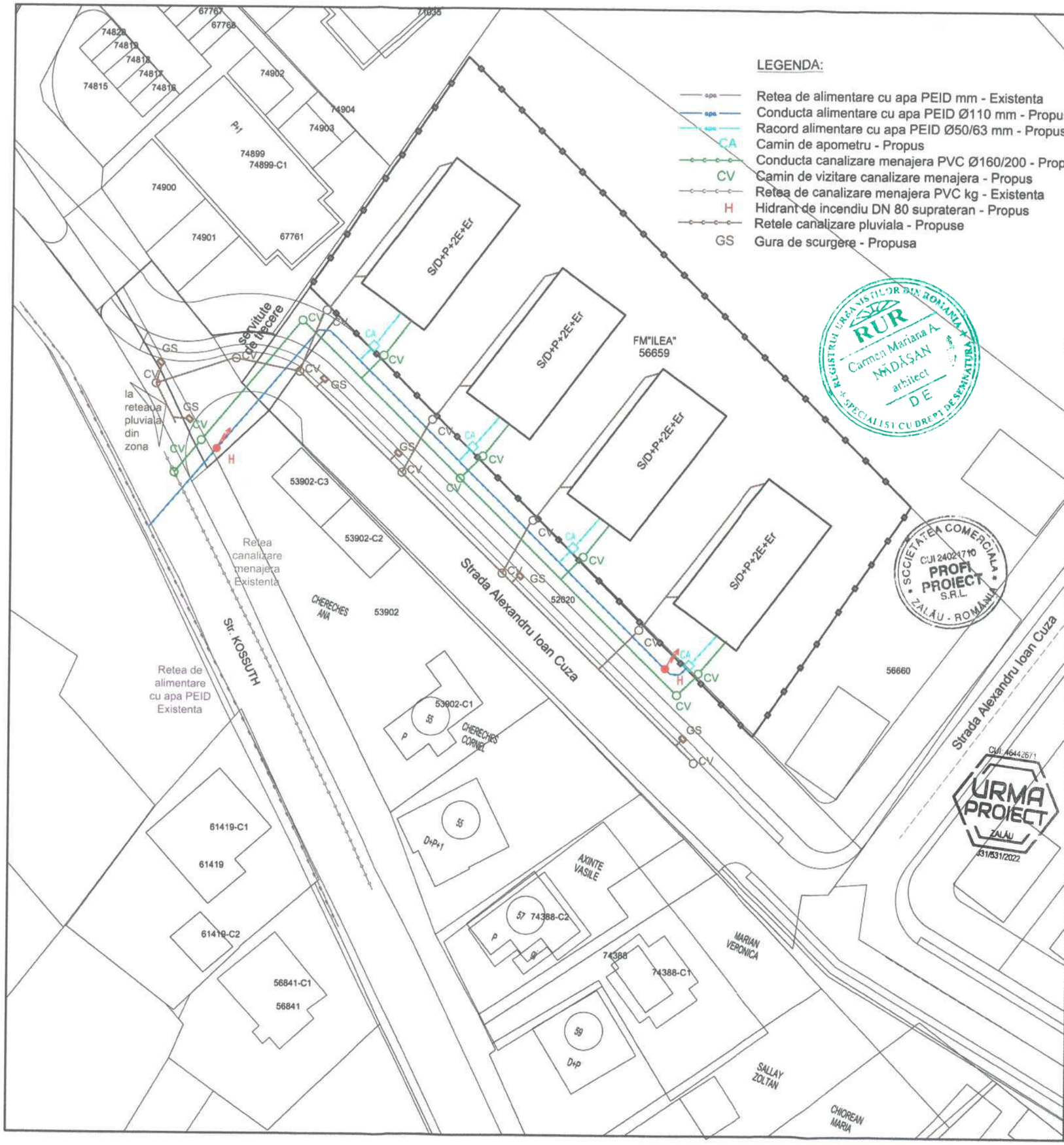
PLAN DE SITUATIE

Alimentare cu apa si canalizare

scara 1:500

LEGENDA:

- apa — Retea de alimentare cu apa PEID mm - Existenta
- apa — Conducta alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Propusa
- apa — Racord alimentare cu apa PEID Ø50/63 mm - Propus
- CA — Camin de apometru - Propus
- Conducta canalizare menajera PVC Ø160/200 - Propusa
- CV — Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- Retea de canalizare menajera PVC kg - Existenta
- H — Hidrant de incendiu DN 80 suprateran - Propus
- Retele canalizare pluviala - Propuse
- GS — Gura de scurgere - Propusa



orientare geografică

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

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

URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI EDILITARE - alimentare cu apă și canalizare -
SCARA 1:1000	
Planșa U5 .1	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ CUI 24021710 PROFI PROIECT S.R.L. ZALĂU - ROMÂNIA

CUI 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022

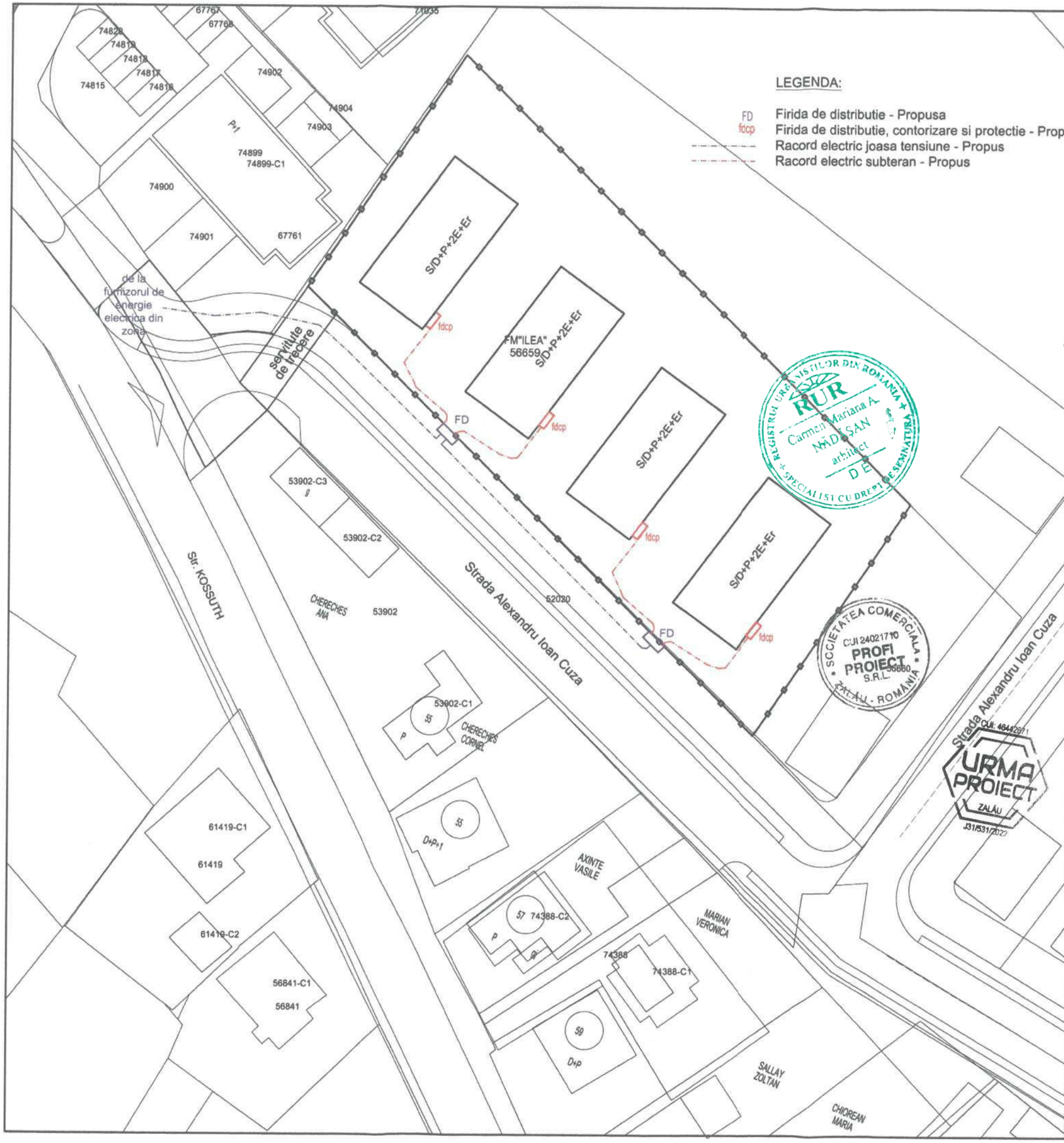
PLAN DE SITUATIE

Alimentare cu energie electrica

scara 1:500

LEGENDA:

- FD — Firida de distributie - Propusa
- fdcp — Firida de distributie, contorizare si protectie - Propusa
- Racord electric joasa tensiune - Propus
- Racord electric subteran - Propus



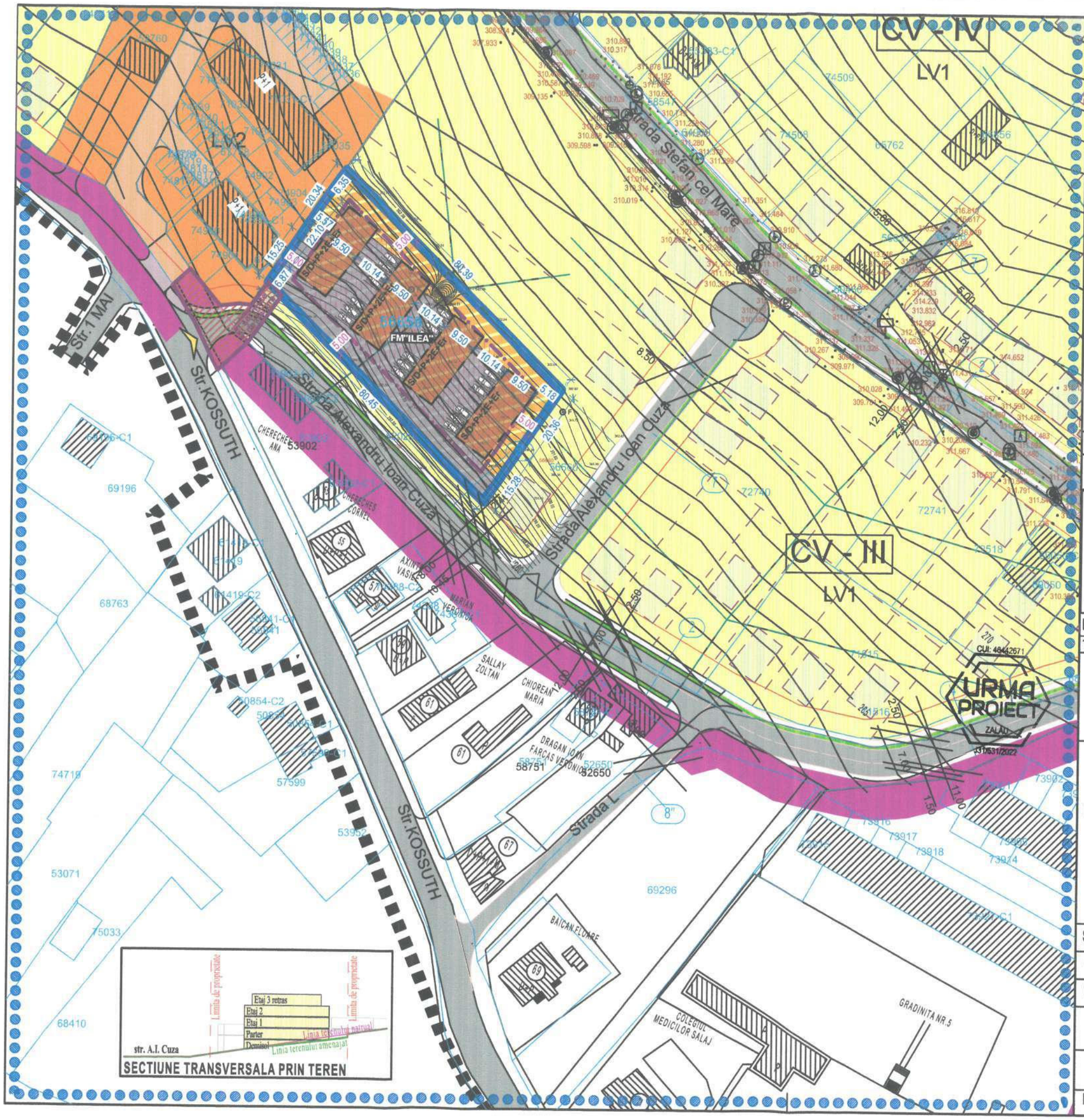
orientare geografică

Accelerația terenului: a_g=0.10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI EDILITARE - alimentare cu energie electrica -
SCARA 1:1000	
Plansa U05.2	



LEGENDA

- Limita zona studiata si reglementata
- Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z. Ferma Pomicola "Mesesul"
- FM"ILEA" Zona Functiunilor mixte "ILEA"
- Zona edificabila
- Constructii proiectate in limita P.U.Z.
- Acces pe parcela

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruitaexistenta = 0,00 mp
Sdesfasurata existenta= 0,00 mp
S teren = 2.813,00 mp
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. max. existent LV1 = 20,00 %
C.U.T. max. existent LV1 = 0,50
$R_H$max. existent = D+P+1E

P.O.T. max. propus FM"ILEA" = 35,00 %
C.U.T. max. propus FM"ILEA" = 1,00
$R_H$max. propus = S/D+P+2E+5E

P.O.T. propus in PUZ = 29,86 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,49

REGISTRUL ARHITECȚILOR DIN ROMANIA
RUR
Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN
arhitect
DE SPECIALITATE CU DREPT DE SEMNATURA

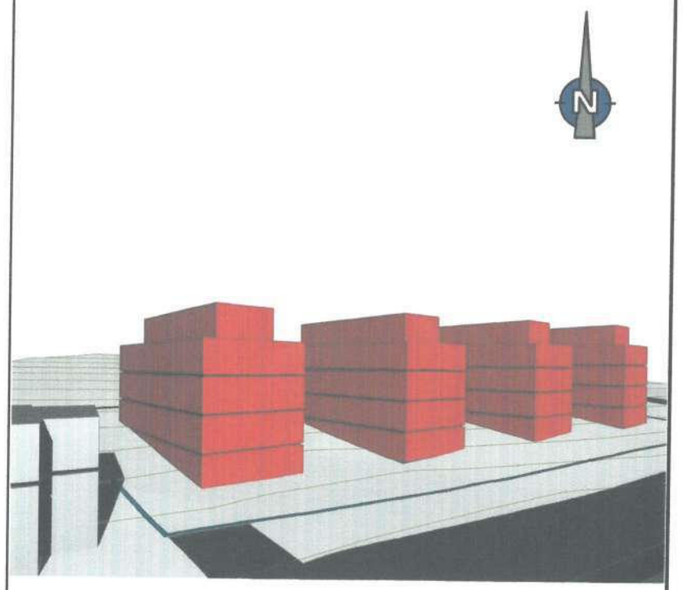
Accelerația terenului: a_g=0,10g | **Perioada de colț: Tc=0.7s**

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	**ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA** Mun. Zalău, jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE** Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT	P.U.Z.
SCARA	1:1000
Planșa	U06
	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Nota: Constructiile propuse respecta distantele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de minumum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.



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

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

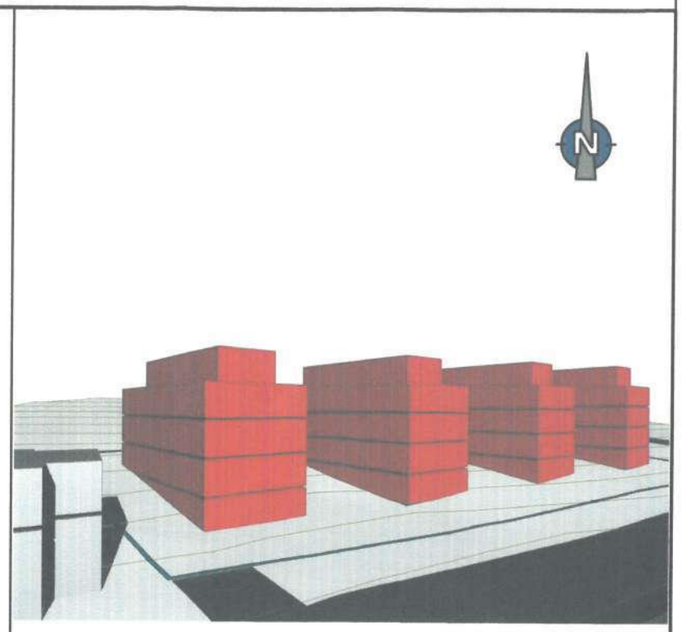
URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnică
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău jud. Sălaj
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	STUDIU DE INSORIRE 08:00-12:00 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE
SCARA	
Planșa U07	

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA RUR Carmen Mariana A. NĂDĂȘAN arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022

Nota: Constructiile propuse respecta distantele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de minumum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.



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

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

URMA PROIECT
▲Urbanism
▲Arhitectură
▲Structură
▲Design interior
▲Asistență tehnica

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	ILEA GEORGE-BOGDAN și soția ILEA CRISTINA-IULIA Mun. Zalău, , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 1 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, str. A.I. Cuza (str. Kossuth), jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	STUDIU DE INSORIRE 12:30-16:30 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE	
SCARA		
Planșa U08		

RUR Carmen Mariana NĂDĂȘAN architect DE — REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUI: 46442671 URMA PROIECT ZALĂU J31/531/2022