



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. 86893 din 31.10.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ): „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, 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.

INIȚIATOR/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 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**” - situat în Zalău, strada Prunilor, nr. F.N. C.F. nr. 57406, C.F. nr. 62293. POT_{max}=60%, CUT_{max}=2,50, Regim de înălțime S+P+5E, H_{max}=22m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 12⁰⁰-13³⁰. 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 14⁰⁰.

Răspunsurile la eventualele observații sau sugestii se vor publica pe site-ul oficial al instituției (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de **08.11.2022**.

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 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.

VICEPRIMAR
Teodor BĂLAJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI



ZALĂU, 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37



PROIECTANT DE SPECIALITATE

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI

AMPLASAMENT

județul Sălaj, municipiul Zalău, Strada Prunilor, f.n.,
Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406)

BENEFICIAR/ PROPRIETAR



CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

jud. Sălaj, loc. Panic, Com. Hereclean, nr. 1/S

CUI: 20202586; J31/910/2006

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

<i>Nr. Crt.</i>	<i>Nume și prenume</i>	<i>Calitate</i>	<i>Specialitatea corespunzătoare</i>	<i>Semnătura și parafa</i>
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimatie nr. 1751 	Șef de proiect	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

5	Alexandra Aneta ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	
6	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
7	Cristian-Andrei Moisi	Student Arhitect	Desenat	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	5
MEMORIU GENERAL	8
1 INTRODUCERE.....	8
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	8
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	9
1.2.1 Solicitări ale temei program	9
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	11
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	11
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	11
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	12
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	12
2.1.1 Date privind evoluția zonei	12
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității.....	12
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	12
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	13
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	13
2.4 CIRCULAȚIA.....	15
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 15	15
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	15
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	15
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	16
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	17
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	18
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.....	18
2.5.2 Relationari între funcțiuni.....	18
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	19
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	19
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	19
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	20

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine.....	20
2.5.8	Principalele disfunctionalitati.....	21
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
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).....	21
2.6.2	Principalele disfunctionalitati.....	24
2.7	PROBLEME DE MEDIU	24
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	24
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....	24
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	28
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	28
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	28
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	29
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	29
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	29
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	29
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	31
3.6.1	Alimentare cu apa.....	31
3.6.2	Canalizare menajeră.....	31
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	32
3.6.4	Alimentare cu agent termic	32
3.6.5	Gospodarie comunala.....	32
3.7	PROTEȚIA MEDIULUI	32
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	32
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	33
	REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)	34
1	ROLUL RLU	34
2	BAZA LEGALĂ.....	34
3	DOMENIUL DE APLICARE	36
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	38
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	39
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	40
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	41
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	42
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	43
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	44

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	45
1	GENERALITĂȚI.....	45
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	46
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	48
CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM		52
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	52
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	52
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	53
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	53
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	54
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURĂ	55
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚĂMANT	55
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	56
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI SPORTIVE	57
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	57
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	58
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	58
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	59
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	59
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	59
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	62
4	ACCESSE CAROSABILE	64
5	PARCAJE	68
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	72
CAPITOL C. PIESE DESENATE		74

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Prunilor, f.n., Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406)

▪ Beneficiar/ Proprietar

SC CITY PLAZA IMOBILIARE S.R.L.

jud. Sălaj, loc. Panic, Com. Hereclean, nr. 1/S

CUI: 20202586; J31/910/2006

▪ Proiectant general

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

CUI 32849226; J31/82/2014;

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

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

Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionut Moisi – administrator/ șef proiect



▪ Subproiectanți, colaboratori

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744.331.157

arh. Carmen-Marian NADASAN – specialist coordonator R.U.R.

cu drept de semnatura, simbol „D, E”

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC ZSN CARDINAL SRL

Tel. 0743.601.701

Ing. Alexandra Aneta Andreka – inginer geolog

BOGDAN VLAD CATALIN PFA

Tel. 0744.592.058

Bogdan Vlad Catalin – topograf autorizat

- **Data elaborării**
2022
- **Nr. proiect/ faza de proiectare**
Proiect Nr. 141 / 2022 / Faza P.U.Z.

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

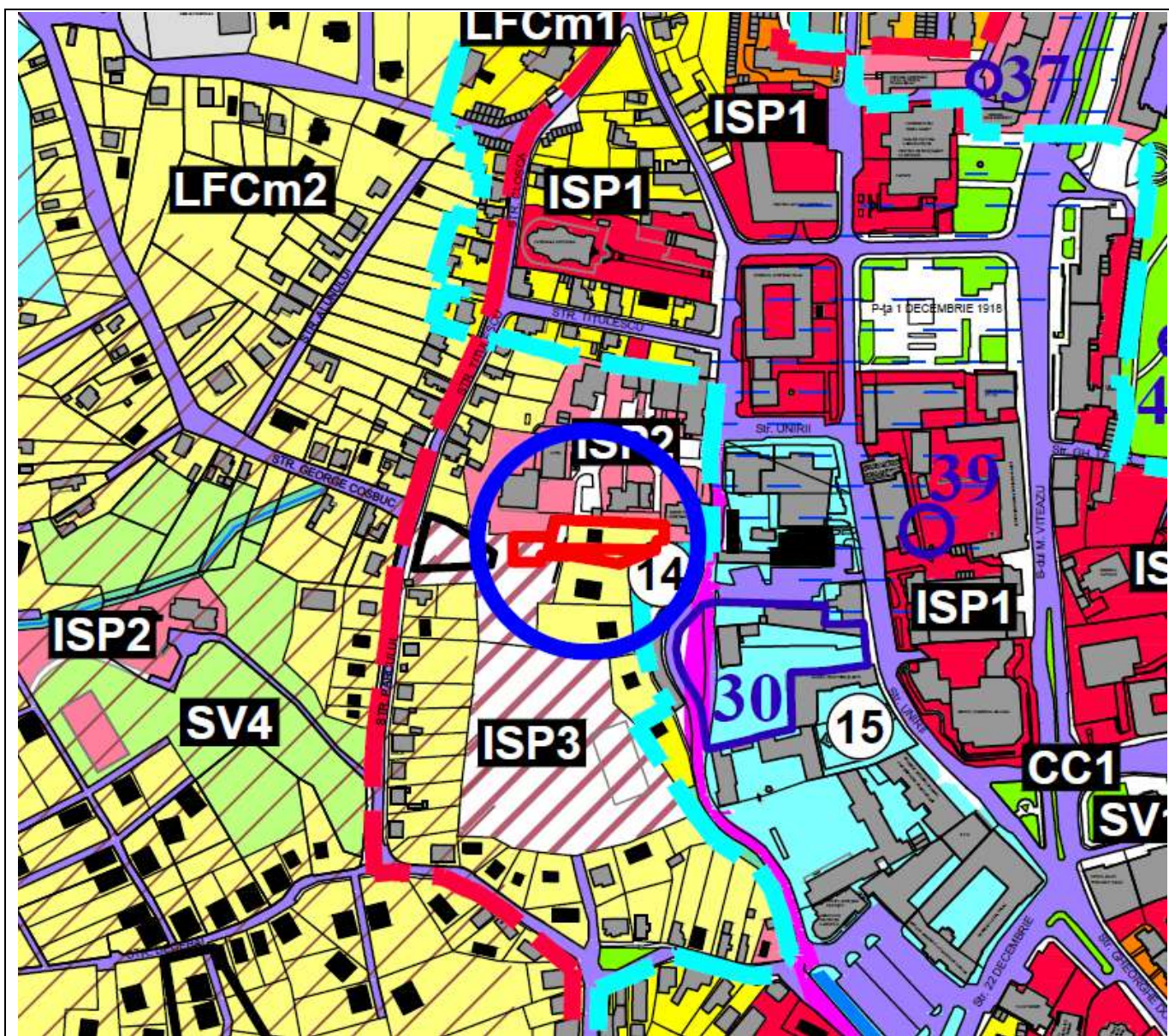
1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 62293, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), care se vor alipi.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293



Accesul se face din strada Prunilor (situată la est) și printr-un drum de acces pe latura nordică. Se propune realizarea unui acces nou (pietonal) dinspre str. George Coșbuc (situată la vest). În prezent, pe amplasament nu există construcții edificate, zona fiind împânzită de vegetație medie și joasă.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Problemele urmărite sunt:

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

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

În prezent, amplasamentul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, acesta se află în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective), instituții publice, spații comerciale, de servicii, alimentație publică, etc. .

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

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

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

- Studiul topografic

Pentru evidențierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidențierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a executat un studiu geotehnic. Cercetările efectuate pe teren au pus în evidență natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.

- Studiu de însorire

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evoluția zonei*

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

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

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității*

În prezent, amplasamentul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG 2010, acesta se află în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective), instituții publice, spații comerciale, de servicii, alimentație publică, etc. .

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona, terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, pe strada Prunilor.

Amplasamentul este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **1782m²** compus din doua parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

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

Intrucat amplasamentul studiat se afla conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG2010 în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii ISP3 (parțial), a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat, cu majorarea indicilor urbanistici.

2.3 Elemente ale cadrului natural

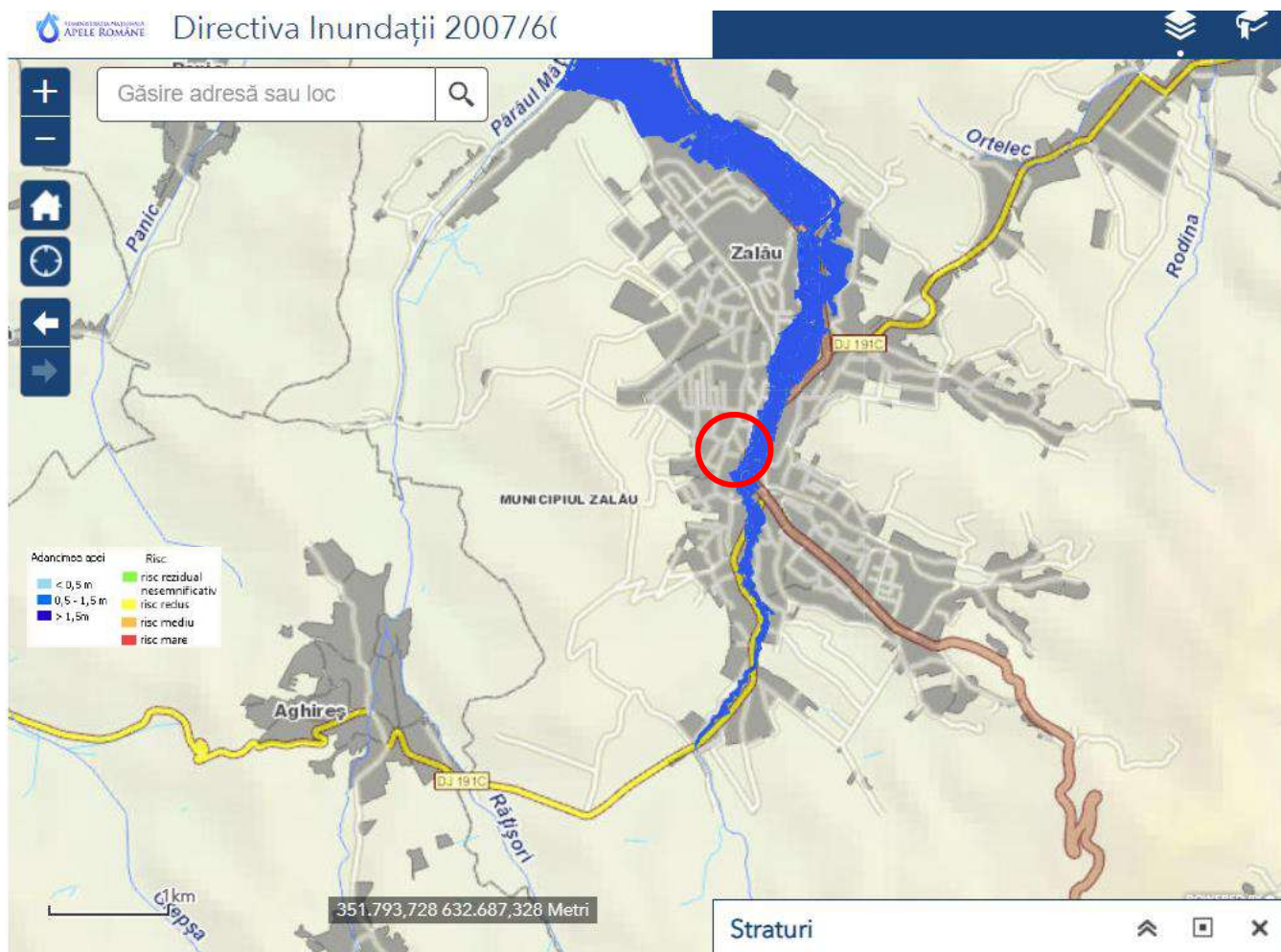
2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

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 cristalinel 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 într-o zonă cu climă temperată continentală moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

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

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul autostrăzii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la creșterea interesului pentru zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

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

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

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

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

2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere

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

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș, care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

teritoriale străbătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

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

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

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

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

2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce priveste transportul public (se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Apare necesitatea amenajarii a unui acces carosabil in incinta studiata, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia in calcul amenajarea unui acces public din Str. Prunilor, drumul de acces din nord și Str. George Coșbuc.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, în parcarea supraterana propusa, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 si a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. Numărul estimat de parcări este de 60 locuri. Numărul parcărilor se va adapta la numărul final al spațiilor/ apartamentelor conform cerințelor minime. În limita de spațiu disponibil se vor crea locuri de parcare pentru vizitatori/ clienți.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului (daca acest lucru se va impune).

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele) sau alta suprafata specifica platformelor (beton, asfalt, piatra, etc). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de piatra sparta/ balast compactat dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din beton de ciment sau beton asfaltic. Infrastructura se va realiza cu piatră spartă și straturi de balast compactat. Lucrările se vor realiza doar dupa decopertarea stratului vegetal.

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 NTPA001-2002.

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*

In prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Actualmente, conform PUG2010, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max.admis.ISP3 = 40,00%

C.U.T. max.admis.ISP3 = 2,40

P.O.T. max.admis.LFCM2 = 25,00%

C.U.T. max.admis.LFCM2 = 0,60

Conform temei program, indicii urbanistici se vor prezenta astfel:

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

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui imobil cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

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

C.U.T. max. propus = 2,50

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

In prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de vegetație mică și medie.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un ansamblu de clădiri cu functiuni mixte, in conditii optime, conform prezentei documentatii.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea *funcțiuni mixte*.

Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

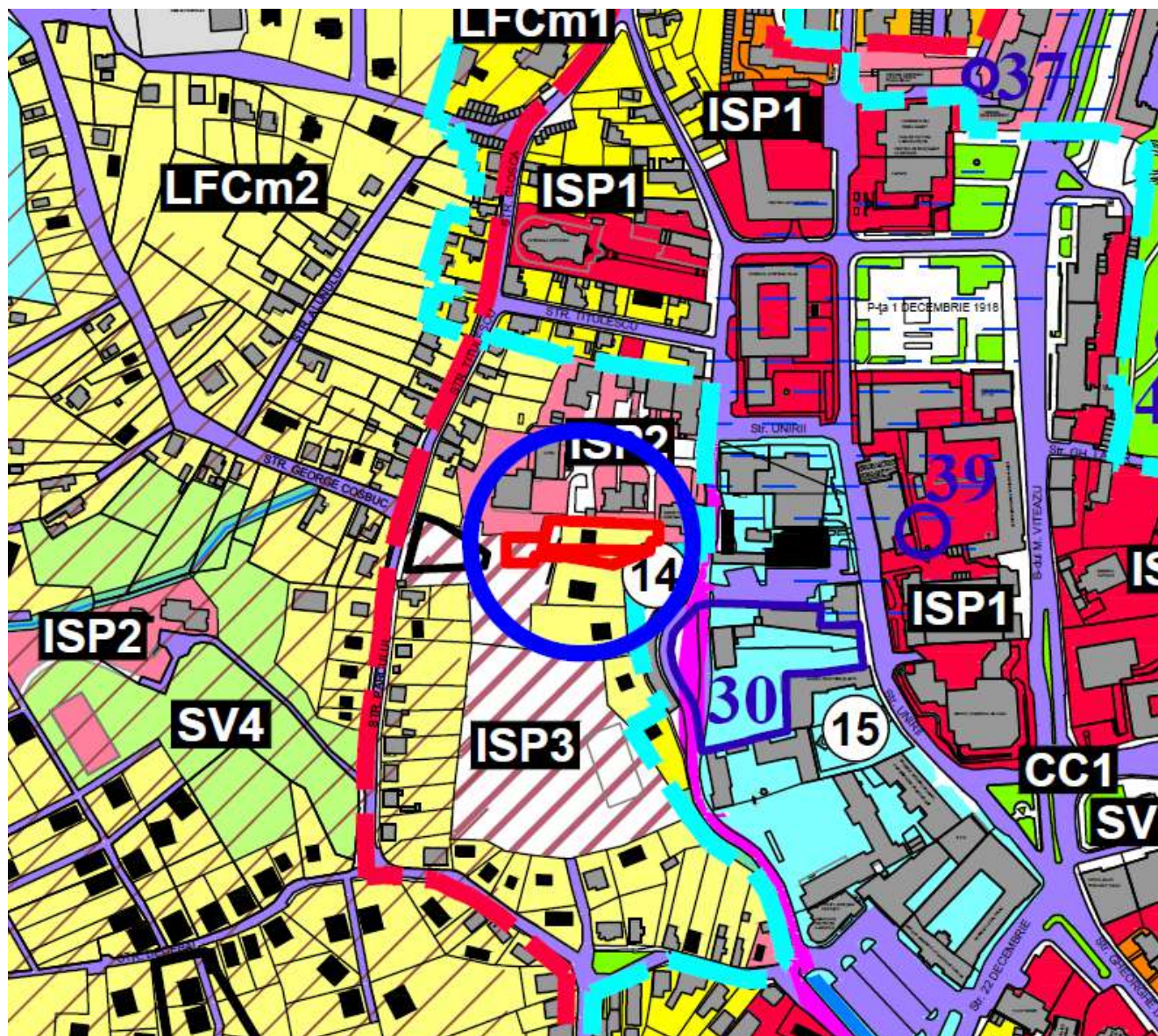
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinătatea construcției, pe lângă aleile carosabile și pietonale. Se va respecta prevederile HG525/1996. Conform propunerii de mobilare se estimează o suprafață de aprox. 500mp.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și nici zonele vecine nu sunt evidențiate cu niciun fel de risc natural.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI											
CIRCULAȚII	<ul style="list-style-type: none"> - sistem de circulație dezordonat la nivelul zonei centrale, străzi și alei nemodernizate, intersecții dificil controlabile - lipsa configurării acceselor spre proprietate 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajarea acceselor pe proprietate în corelarea cu amenajările existente - asigurare de trotuare amenajate conform normativelor în vigoare - realizarea unei conexiuni pietonale între Str. Prunilor și Str. George Coșbuc - realizare semnalizare rutieră conformă 											
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> - fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică - existența unor rețele pe amplasament care necesită protejare 	<ul style="list-style-type: none"> - studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare 											
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	<ul style="list-style-type: none"> - parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime cf. HG525/1996 											
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> - poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă 	<ul style="list-style-type: none"> - crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării 											
PROTEJAREA ZONELOR	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;">cu valoare de patrimoniu</td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată </td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">pe baza normelor sanitare</td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar </td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">cu destinație specială</td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">zone poluante</td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul </td> <td style="padding-left: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu </td> </tr> </table>	cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) 	pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse 	cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 		zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu
cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) 											
pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse 											
cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 												
zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu 											

Construcțiile vor fi obligate a respecta impunerile studiului geotehnic cu măsurile impuse.

2.6 Echiparea edilitară

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Construcțiile vor fi racordate la utilitățile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zona.

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

În prezent, în zona există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de pe strada Prunilor sau drumul de acces nordic.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Prunilor, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63 mm, pozat îngropat, pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Rețelele publice de alimentare cu apă din zona sunt echipate cu hidranți exteriori de incendiu. Cel mai apropiat este situat la o distanță de cca. 70 m față de imobil.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

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

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Prunilor.

Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de canalizare interior al clădirii și vor fi descărcate la rețeaua existentă pe strada Prunilor. Racordul va fi realizat din tevi de PVC cu diametrul de 160 mm.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

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

d. Alimentarea cu energie termica

Încălzirea imobilului va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Prunilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o firidă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la firida de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de cupru de tip cyyf.

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

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

f. Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoiului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (în cazul spațiilor de alimentație publică). Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Conforma analizei situației existente s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI												
CIRCULAȚII	<ul style="list-style-type: none"> - sistem de circulație dezordonat la nivelul zonei centrale, străzi și alei nemodernizate, intersecții dificil controlabile - lipsa configurării acceselor spre proprietate 	<ul style="list-style-type: none"> - amenajarea acceselor pe proprietate în corelarea cu amenajările existente - asigurare de trotuare amenajate conform normativelor în vigoare - realizarea unei conexiuni pietonale între Str. Prunilor și Str. George Coșbuc - realizare semnalizare rutieră conformă 												
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> - fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică - existența unor rețele pe amplasament care necesită protejare 	<ul style="list-style-type: none"> - studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare 												
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	<ul style="list-style-type: none"> - parcela studiată are aspect neingrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime cf. HG525/1996 												
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> - poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă 	<ul style="list-style-type: none"> - crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării 												
PROTEJAREA ZONELOR	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">cu valoare de patrimoniu</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">pe baza normelor sanitare</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">cu destinație specială</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">zone poluante</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu </td> </tr> </table>	cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) 	pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse 	cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 		zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu 	
cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none"> - nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) 												
pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere sanitar 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse 												
cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none"> - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială 													
zone poluante	<ul style="list-style-type: none"> - nu este cazul 	<ul style="list-style-type: none"> - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu 												

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit

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

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectării si depozitarii deșeurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajera. Deșeurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionării 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 rețeaua 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 canalizării 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 functionării: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in rețeaua publica stradala.

Apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in rețeaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA001 – 2002.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai 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 Zalău.

-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 conform 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 distrugerii inutile de teren;

- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianți la staționarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

- organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere întreținerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firmă autorizată;

- la parșirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa spălare auto;

- constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor. Prevenirea oricărei poluări accidentale prin instruire periodică și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de câte ori este nevoie.

Pe timpul funcționării:

Asa cum am arătat și în cazul protecției apelor, împotriva materiilor organice provenite în urma desfășurării acestui gen de activitate care ar putea să contribuie la contaminarea solului și subsolului, s-au luat măsuri prin realizarea a unui separator pentru preîntâmpinarea contaminării solului și a subsolului.

În rest, nu se poate impacta solul și subsolul decât accidental prin:

- Poluarea spațiului verde de către persoane rău intenționate cu deseuri solide sau lichide;
- Fisurarea rețelei de canalizare prost executată.

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

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

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

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

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

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

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

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

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul după demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat în refacerea căilor de acces pentru noua investiție.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 si la crearea de noi locuri de munca, aspecte importante 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.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. S-a întocmit un studiu de însorire, care confirmă respectarea prevederii de însorire de mai sus. Pentru vecinătatea cu zone de locuit se asigura minim 1 ½ ore de însorire a încăperilor de locuit la solstițiul de iarnă (interval orar favorabil cf. Studiu de însorire: 9.00-12.00).

3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de 1782m² compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Etape ale dezvoltării propuse: Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective. Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+5E**.

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însoțire.

Structura de rezistență se va executa pentru cea mai avantajoasă variantă din punct de vedere tehnic și economic. Închiderile se vor executa cu blocuri de zidărie de cărămidă cu goluri verticale sau BCA, iar compartimentările din panouri usoare din ghips-carton și blocuri de BCA/ cărămidă cu goluri verticale.

Se vor hidroizola/ hidroizola elementele specifice din proiect cu soluții moderne: aditivare betoane, mortare hidroizolante, membrane hidroizolante rigide sau lichide performante, etc. .

Se vor asigura termoizolații corespunzătoare pentru elementele care au potențial de pierdere de căldură ridicată (elemente structurale din beton/ beton armat). Se vor asigura cerințele privind securitatea la incendiu a materialelor utilizate pentru elementele structurale și nestructurale.

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

Indici urbanistici propuși

- **Suprafața totală de teren (după alipire) St. = 1782,00 mp.**

- **Suprafața construită Sc. ~ 935,00 mp.**

- **Suprafața desfășurată Sd. ~ 4.400,00 mp**

- **POT propus: 52,469 %**

- **CUT propus: 2,469**

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	935	52,47
2.	Alei pietonale/ carosabile	0,00	0,00	347	19,47
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	500	28,06
4.	Suprafața teren	1782	100	1782	100
5.	Total	1782	100	1782	100

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu cu funcțiuni mixte, amenajări exterioare și împrejmuire, se propun următorii indici urbanistici, neschimbați față de situația prezentă:

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

C.U.T. max. propus = 2,50

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Prunilor, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord pentru alimentarea consumatorilor din clădire, din conducte de PEID cu diametrul exterior de 63 mm, pozat îngropat, pe pat de nisip, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Rețelele publice de alimentare cu apă din zona sunt echipate cu hidranți exteriori de incendiu. Cel mai apropiat este situat la o distanță de cca. 70 m față de imobil.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

3.6.2 Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate din beton și va fi prevăzut cu capac de vizitare carosabil. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Prunilor.

Apele pluviale de pe învelitoare vor fi colectate prin sistemul de canalizare interior al clădirii și vor fi descarcate la rețeaua existentă pe strada Prunilor. Racordul va fi realizat din tevi de PVC cu diametrul de 160 mm.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Prunilor, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută o firdă de distribuție, contorizare și protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la firda de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de cupru de tip cyyf.

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

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

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Încălzirea imobilului va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare (în cazul spațiilor de alimentație publică). Sistemul de colectare va putea fi suprateran sau subteran, cu respectarea prevederilor legale privind depozitarea deșeurilor menajere.

3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Întocmit,
arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, terenul este situat 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP 120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr. 212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN f.n.7 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

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

3 DOMENIUL DE APLICARE

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI**

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației este situat în zona de locuit LFCM2 (parțial) și zona de instituții și servicii (ISP3) – cf. PUG2010. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații spații comerciale, restaurant, magazine de prezentare, birouri, cabinete medicale, activități bancar-financiare, fitness, servicii sau similar și locuințe de serviciu/ colective.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1.782m²** compus din două parcele înscrise în Cf. Nr. 75290 (vechi 57406) și Cf. Nr. 62293, care se vor alipi.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospectiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

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

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

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

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

- Amplasarea fata de 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 construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

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

Autorizarea 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, pietonale, precum si orice cale de acces

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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 suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor 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 reseaua 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 ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea 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);

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

Inaltimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermarketuri/ farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiilor Mixte – **FM-CITY PLAZA**.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiilor Mixte – **FM-CITY PLAZA**.

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: Proiectul constă în realizarea unui complex cu funcțiuni mixte – Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermarketuri/ farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu.

Funcțiunile dominante vor fi:

- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații;
- Edituri, centre media;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- Activitati asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere in spatii acoperite;
- Cabinete medicale, consultatii sau similar
- Alimentatie publica: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piazza interioara, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- Parcaje de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Locuinte colective (apartamente de locuit/ locuințe de serviciu);
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

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

2 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizari permise cu conditii

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

Art. 6 – Utilizari interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/ de substanțe inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.000,00 mp și un front la stradă de minim 15m.

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

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

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

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 3,00 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 3,00 m față de toate limitele (principală, laterale și posterioară); amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus.

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

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

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

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

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

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

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

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

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

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

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor/ acceselor pietonale, conform planului de situatie anexat documentatiei. Locurile de parcare vor fi amplasate pe latura estică a parcelei, suprateran. Între construcții pe adâncimea parcelei se preconizează o circulație exclusiv pietonală. Pentru fiecare unitate locativă pentru locuire se va asigura min. 1,5 loc de parcare, restul parcărilor fiind dimensionate conform HG525/1996, rezultând un număr estimativ de parcaji de 60. Se pot realiza și parcaji subterane, în funcție de soluția arhitecturală finală.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+5E** și va adăposti spații pentru spații comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar, respectiv locuințe colective, locuințe de serviciu, etc. . Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +25,00m, față de cota +0,00 a clădirilor.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Art. 19 Spații plantate

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător. Se vor respecta prevederile HG595/1996.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Art. 20 Împrejmuiri

Parcelele vor putea avea împrejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,50 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 60,00 %.

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

CUT = max. 2,50.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

arh. Vlad Adrian PRUNEA

Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

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

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Președinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

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

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

Sedii de primării

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

Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de birouri

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

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrala
 Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii resedința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii resedința de județ, în zona centrala.

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului Bucuresti, municipii si orase, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

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

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

Magazin general Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier

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

Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier.

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

Piața agroalimentara

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de cladiri avand alte funcțiuni decat cea comerciala.

Comerț alimentar

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

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

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

Servicii

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

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

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre si complexe culturale

Cinematografe

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

Sali polivalente

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educație sau în zona verde.

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinatatea unitațiilor poluante

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (gradinițe)

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

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

Amplasament: în zonele si cartierele de locuit, distanța maxima de parcurs 1000m

Învățământ superior

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

1.7 Construcții de sanătate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

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

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

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

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

Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

Leagan de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

1.8 Construcții și amenajări sportive

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

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

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

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

Poligoane pentru tir

Popicării

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

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

Parcuri

Scuaruri

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate

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

Bungalouri * ***

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

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * ****

Sate de vacanță ** ***

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

1.11 Construcții de locuințe

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

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

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

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

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

Construcții de învățământ

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- zona ocupata de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul prescolar (gradinițe) se va asigura o suprafața minima de teren de 22 m²/copil, iar pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale si scoli profesionale, o suprafața minima de 20 m²/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

Construcții de sanatate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

- zona ocupata de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ si de protecție.

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

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

Se recomanda organizarea unei incinte împrejmuite la cladirile independente. Pentru construcțiile de crese si crese speciale amplasamentul trebuie sa asigure o suprafața de minimum 25 m²/copil pentru crese si de 40 m²/copil pentru cresele special organizate în patru zone:

- zona ocupata de construcții;
- zona ocupata de spații de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc si alei.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

Construcții si amenajari sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

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

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

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sanatate

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultura

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

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

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

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sanătate

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții si amenajari sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lațime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lațime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m lațime.

4.9 - Construcții si amenajari de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lațime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere.

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lațime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

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

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

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

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

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

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

ANEXA Nr. 5

la regulament

5 PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

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

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

- un loc de parcare la 40 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sanătate

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

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sanatate

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

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

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

6.6 - Construcții si amenajari sportive

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI județul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

6.7 - Construcții de turism si agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

CAPITOL C. PIESE DESENATE

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



ZALAU, 2022

Proiect EvoStruct

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

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

SERVICII DE
SCS
CERTIFICĂRI SISTEME

ISO
9001

Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Prunilor, Cf. Nr. 75290 (vechi 57406), Cf. Nr. 62293

A01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

suprapunere ortofotoplan

MUNICIPIUL ZALAU

scara 1: 3 000





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

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

 **SERVICI DE CERTIFICĂRI SISTEM** ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

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



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

BENEFICIAR INVESTIȚIE **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL**
 Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj
 CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

PROIECT NR. 141 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n.,
 CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293,
 CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj

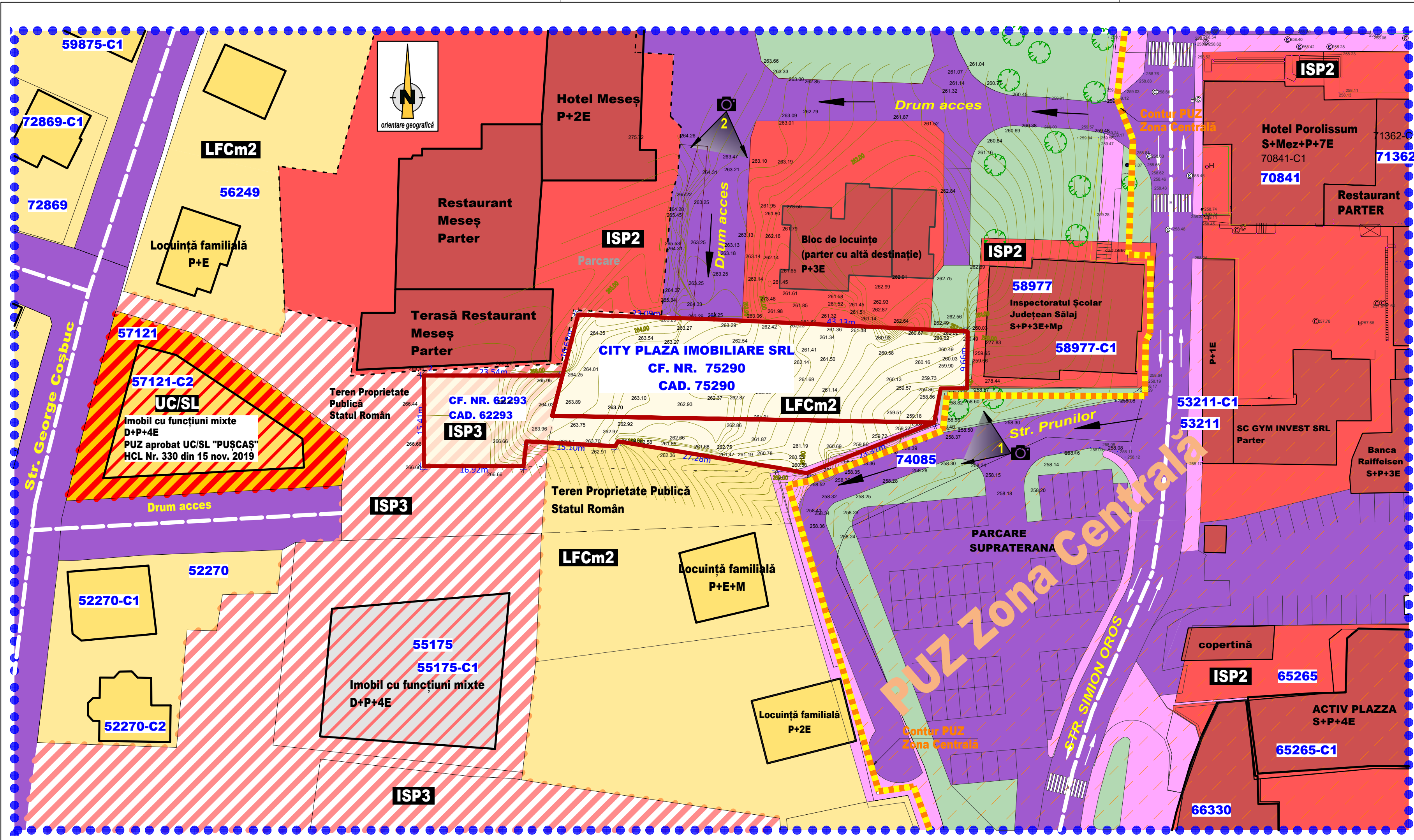
ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.
SCARA 1:5000
Planșa U02
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUG 2010 -

SEMNATURA



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290
- LFCm2** Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP2** Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP3** Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei protejate
- UC/SL** Unități comerciale/ spații de locuit
- Terenuri fără utilizare
- Căi de comunicație rutiere
- Căi de comunicație pietonale
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632985.446	352421.560
2	633000.856	352421.560
3	633000.848	352445.101
4	633011.180	352447.752
5	633010.394	352470.832
6	633008.334	352513.909
7	632998.671	352513.838
8	632998.662	352509.349
9	632992.870	352508.220
10	632984.258	352486.559
11	632985.206	352481.457
12	632989.661	352454.547
13	632988.842	352454.050
14	632989.661	352438.972
15	632985.446	352438.481

S.teren = 1.782 mp

P.O.T. max.existent.ISP3= 40,00%
C.U.T. max.existent.ISP3= 2,40
P.O.T. max.existent.LFCM2= 25,00%
C.U.T. max.existent.LFCM2= 0,60

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

FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT



FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT



DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	- sistem de circulație dezordonat la nivelul zonei centrale, străzi și alee nemodernizate, intersecții dificil controlabile - lipsa configurării acceselor spre proprietate	- amenajarea acceselor pe proprietate în corelarea cu amenajările existente - asigurare de trotuare amenajate conform normativelor în vigoare - realizarea unei conexiuni pietonale între Str. Prunilor și Str. George Coșbuc - realizarea semnalizării rutiere conformă
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică - existența unor rețele pe amplasament care necesită protejare	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent	- reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unei suprafețe minime cf. HG525/1996
PROBLEME DE MEDIU	- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială
zone poluante	- nu este cazul	- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu



Accelerarea terenului: $a_0=0.10g$ **Indicatori urbanistici**
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

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

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE **CITY PLAZA IMOBILIARE SRL**
Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj
CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

PROIECT NR. 141 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj

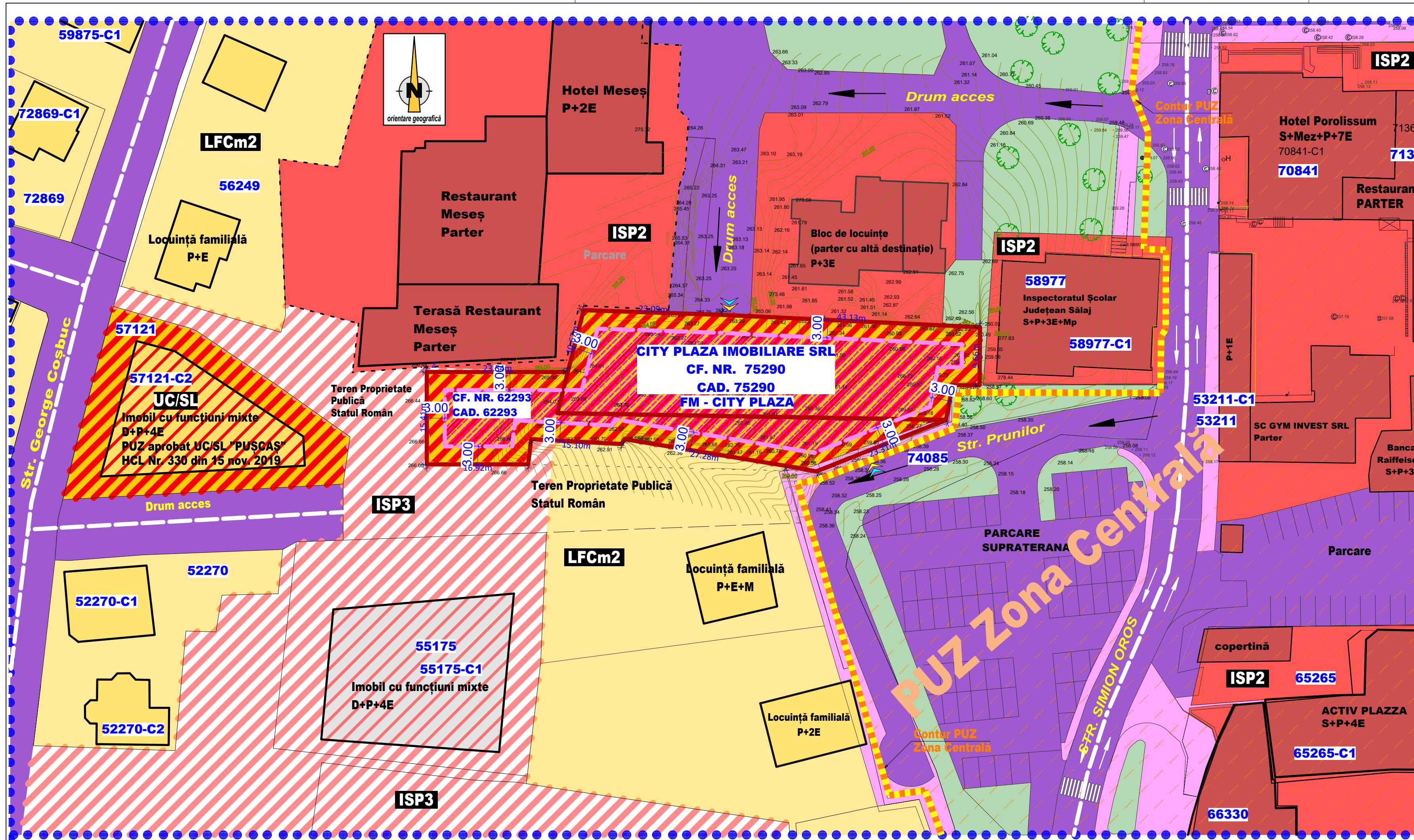
ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500
Planșa U03

SITUAȚIE EXISTENTĂ



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290
- Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
- față de aliniament: min. 3,00m
- față de limitele laterale: min. 3,00m
- față de limita posterioară: min. 3,00m
- distanța între clădiri: min. 3,00m
- LFCm2** Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei protejate
- UC/SL** Unități comerciale/ spații de locuit
- ISP2** Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP3** Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei protejate
- FM-CITY PLAZA** Funcțiuni mixte CITY PLAZA
- Căi de comunicație rutiere
- Căi de comunicație pietonale
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- ACCES** Acces propus pe terenul de amplasment (auto/ pietonal)

Bilant teritorial

S.teren = 1.782 mp
Regim maxim de înălțime: S+P+5E

P.O.T. max.existent.ISP3= 40,00%
C.U.T. max.existent.ISP3= 2,40
P.O.T. max.existent.LFCM2= 25,00%
C.U.T. max.existent.LFCM2= 0,60

P.O.T. max.propus.FM-CITY PLAZA = 60,00%.
C.U.T. max.propus.FM-CITY PLAZA = 2,50

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632985.446	352421.560
2	633000.856	352421.560
3	633000.848	352445.101
4	633011.180	352447.752
5	633010.394	352470.832
6	633008.334	352513.909
7	632998.671	352513.838
8	632998.662	352509.349
9	632992.870	352508.220
10	632984.258	352486.559
11	632985.206	352481.457
12	632989.661	352454.547
13	632988.842	352454.050
14	632989.661	352438.972
15	632985.446	352438.481



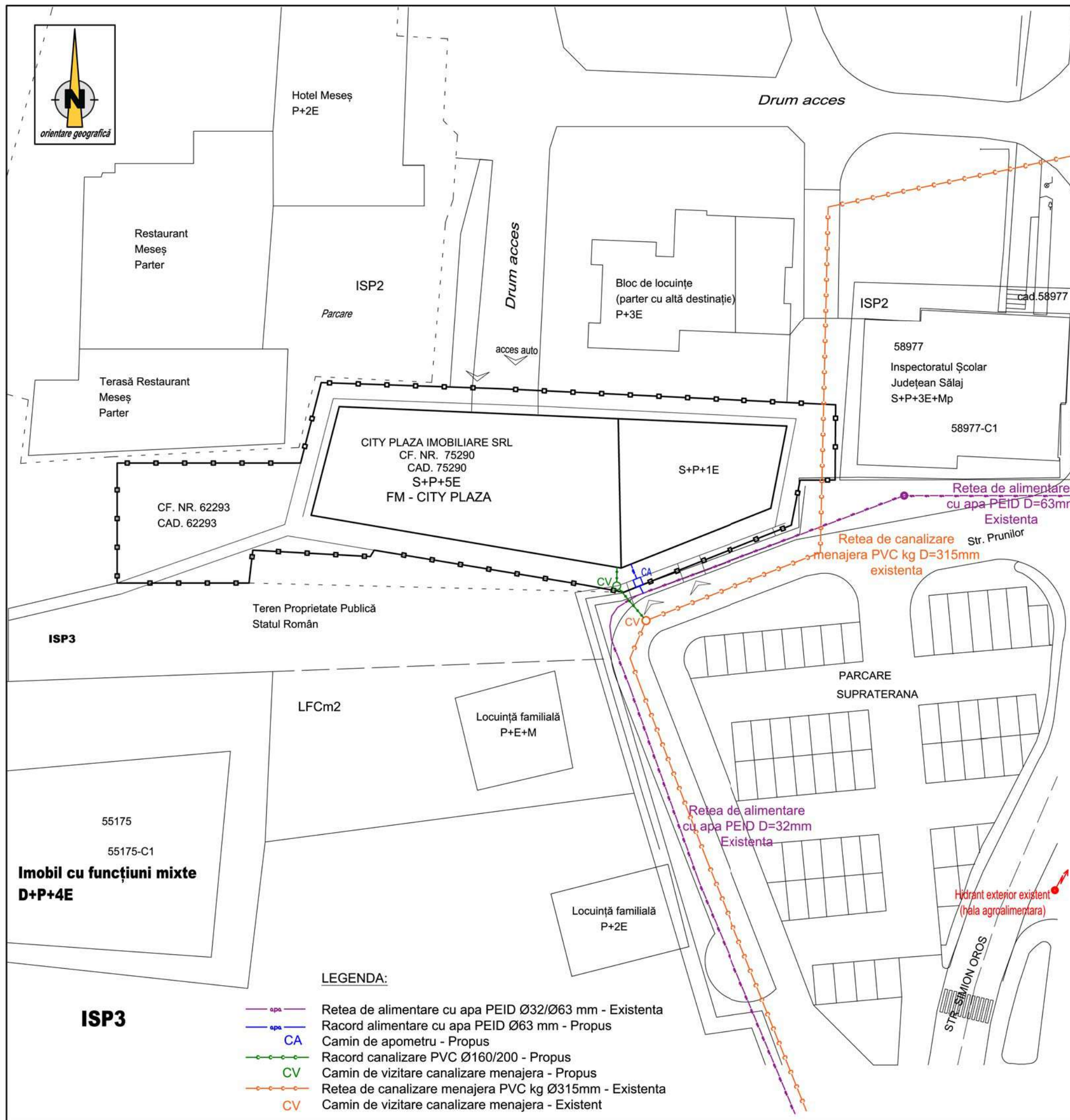
Accelerarea terenului: a_g=0.10g **Indicatori urbanistici**
Perioada de colț: Tc=0.7s Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

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

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL Loc. Panic, Com. Herecleian, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
PROIECT NR. 141 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE
Planșa U04	



Accelerarea terenului: $a_g=0.10g$ **Indicatori urbanistici**
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEM ISO 9001
SCS
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

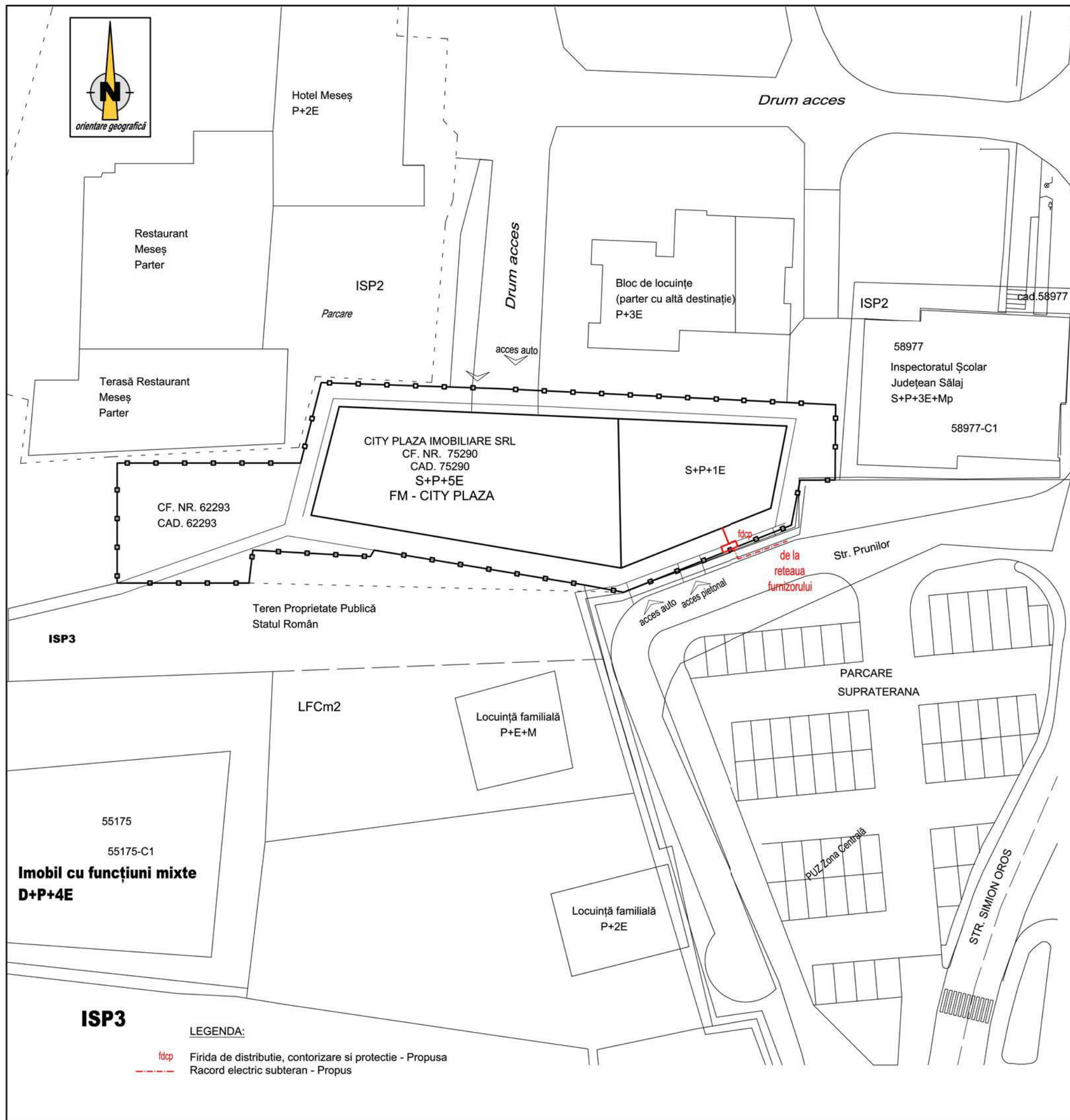
- ▲ Arhitectură
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Structură
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Instalații
- ▲ Audit energetic
- ▲ Studii geotehnice
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Studii topografice
- ▲ Design interior/ exterior

Proiect M EVOSTRUCT

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
PROIECT NR. 141 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUIR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE
SCARA 1:500	
Planșa U05.1	

- LEGENDA:**
- apă Retea de alimentare cu apă PEID Ø32/Ø63 mm - Existenta
 - apă Racord alimentare cu apă PEID Ø63 mm - Propus
 - CA Camin de apometru - Propus
 - — Racord canalizare PVC Ø160/200 - Propus
 - CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
 - — Retea de canalizare menajera PVC kg Ø315mm - Existenta
 - CV Camin de vizitare canalizare menajera - Existenta



Accelerarea terenului: $a_g=0.10g$ **Indicatori urbanistici**
Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalău

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: III (conform CR0-2012)

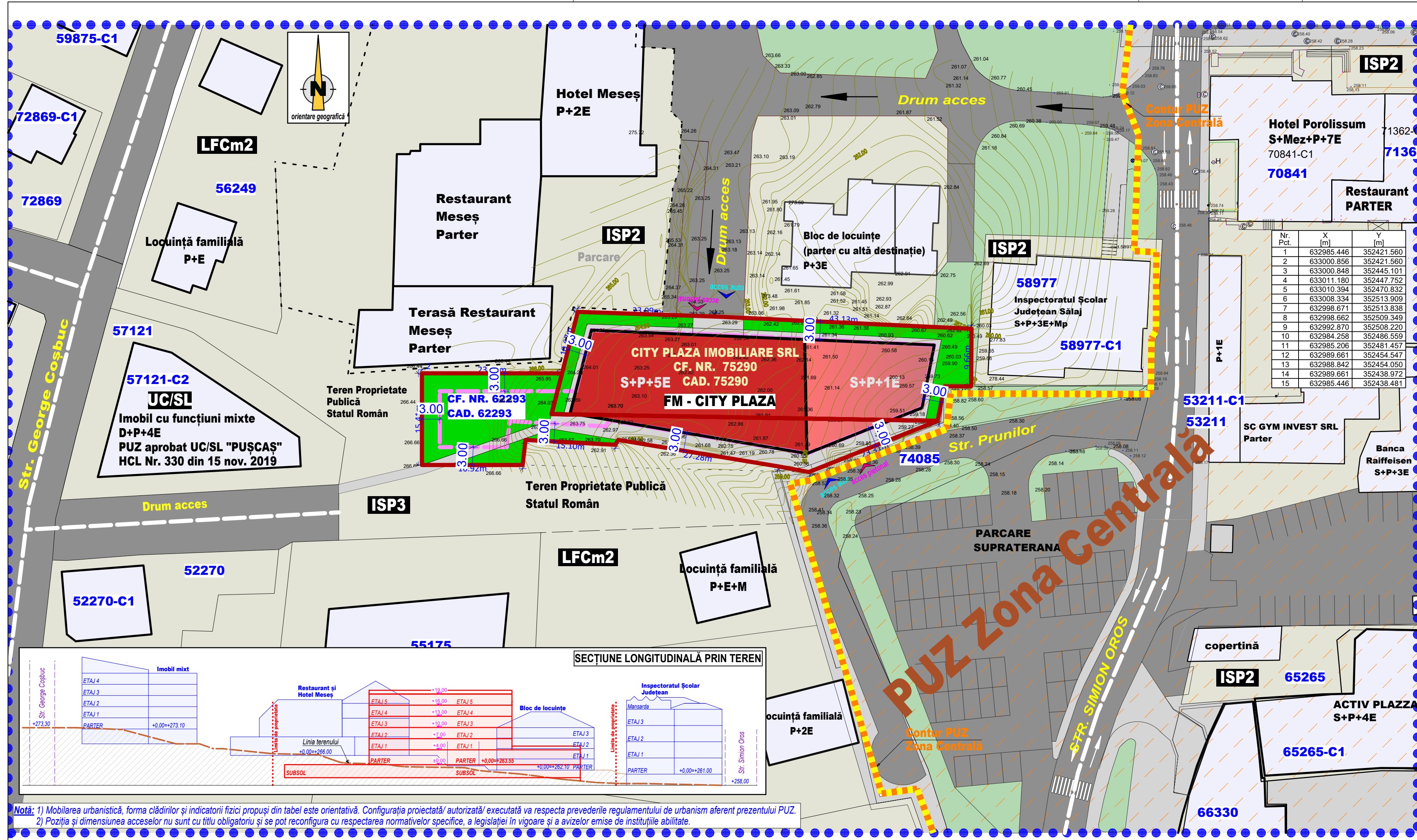
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

SCS ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

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

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	CITY PLAZA IMOBILIARE SRL Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj CUI: 20202586 J31/ 910/ 2006
PROIECT NR. 141 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 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, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUIR VERIFICARE	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
SCARA 1:500	
Planșa U05.2	



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 62293, CAD. 62293; CF. NR. 75290, CAD. 75290
- FM-CITY PLAZA** Funcțiuni Mixte CITY PLAZA
- LFCm2** Zonă locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP2** Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP3** Instituții și servicii publice propuse - situate în exteriorul zonei protejate
- UC/SL** Unități comerciale/ spații de locuit
- Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
- față de aliniament: min. 3,00m
- față de limitele laterale: min. 3,00m
- față de limita posterioară: min. 3,00m
- distanța între clădiri: min. 3,00m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ servicii/ apartamente/ locuințe colective
- Spații verzi amenajate preconizate
- Căi de comunicație rutiere principale
- Căi de comunicație pietonale
- Terenuri situate în vecinătate
- Construcții situate în vecinătate
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- ↑ acces auto
↑ acces pietonal

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632985.446	352421.560
2	633000.856	352421.560
3	633000.848	352445.101
4	633011.180	352447.752
5	633010.394	352470.832
6	633008.334	352513.909
7	632998.671	352513.838
8	632998.662	352509.349
9	632992.870	352508.220
10	632984.258	352486.559
11	632985.206	352481.457
12	632989.661	352454.547
13	632988.842	352454.050
14	632989.661	352438.972
15	632985.446	352438.481

Bilanț teritorial:

S.teren = 1.782 mp
 S.construita.estimata = 935 mp
 S.desfasurata.estimata = 4.400 mp
 P.O.T.propus in PUZ = 52,469 %
 C.U.T. propus in PUZ = 2,469
 Regim maxim de înălțime: S/D+P+5E
 P.O.T. max.existent.ISP3= 40,00%
 C.U.T. max.existent.ISP3= 2,40
 P.O.T. max.existent.LFCM2= 25,00%
 C.U.T. max.existent.LFCM2= 0,60
 P.O.T. max.propus = 60,00%
 C.U.T. max.propus = 2,50

Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	935	52,47
2.	Alei pietonale/ carosabile	0,00	0,00	347	19,47
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	500	28,06
4.	Suprafata teren	1782	100	1782	100
5.	Total	1782	100	1782	100

Nr. estimat de parcuri: 60 buc
 Notă: Se vor respecta prevederile HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului de urbanism, Anexele 5 și 6, privind amenajarea parcurilor și a spațiilor verzi.



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

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

SCS
CONSULTANȚĂ

ISO
9001

Proiect
Evostruct

Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221932/01RO

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE
CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
 Loc. Panic, Com. Herecleian, Nr. 1/S, jud. Sălaj
 CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

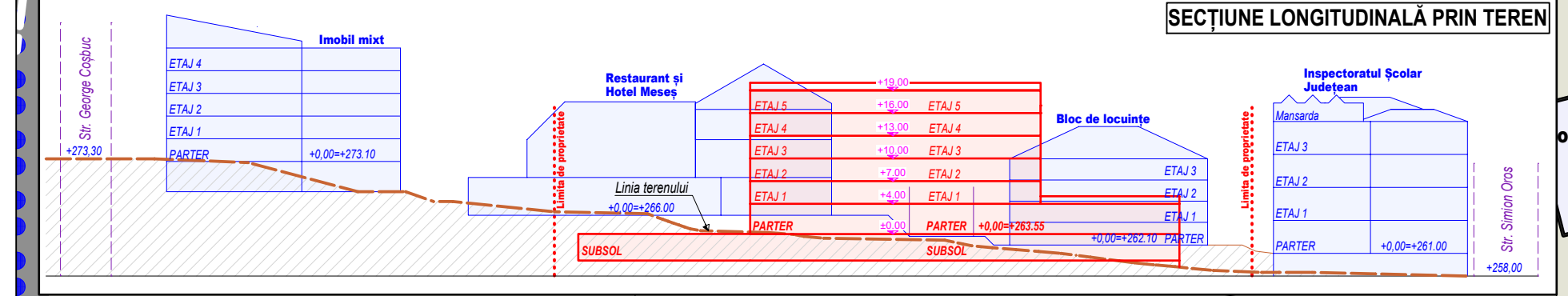
PROIECT NR. 141 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500
Planșa U07
POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ



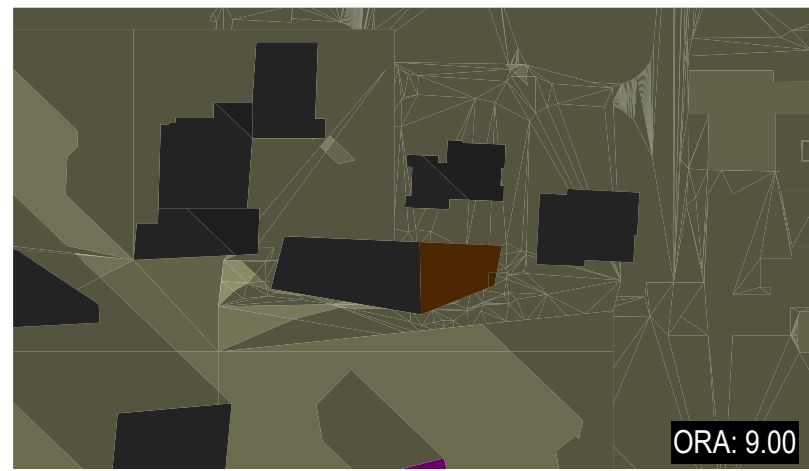
Notă: 1) Mobilarea urbanistică, forma clădirilor și indicatorii fizici propuși din tabel este orientativă. Configurația proiectată/ autorizată/ executată va respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent prezentului PUZ.
 2) Poziția și dimensiunea acceselor nu sunt cu titlu obligatoriu și se pot reconfigura cu respectarea normativelor specifice, a legislației în vigoare și a avizelor emise de instituțiile abilitate.



ORA: 8.00



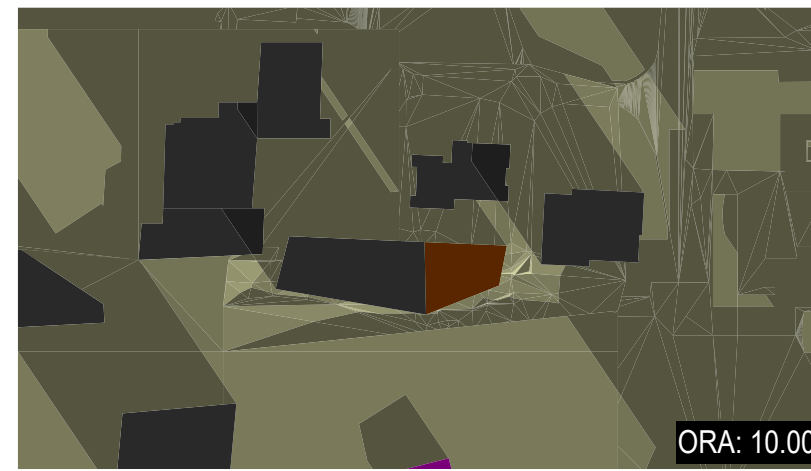
ORA: 8.30



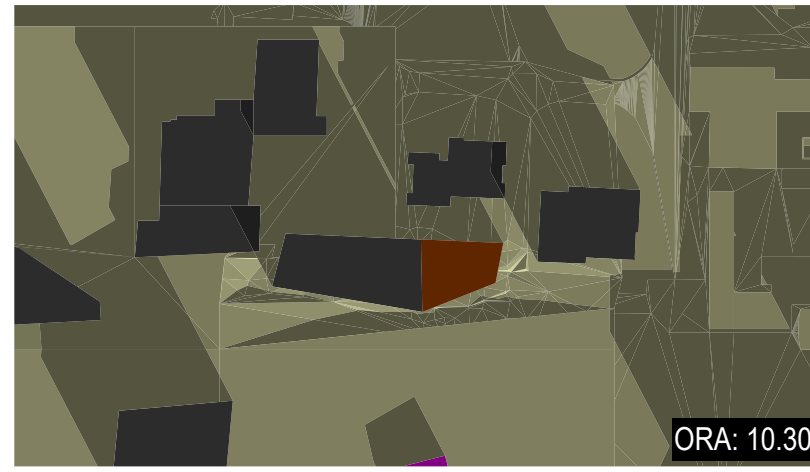
ORA: 9.00



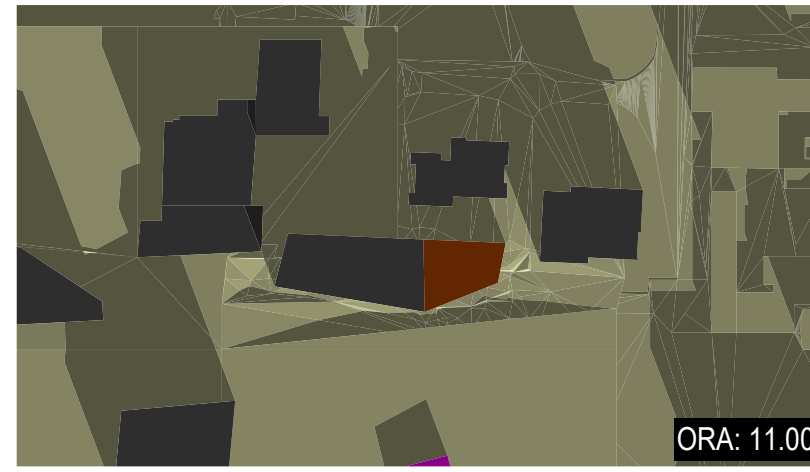
ORA: 9.30



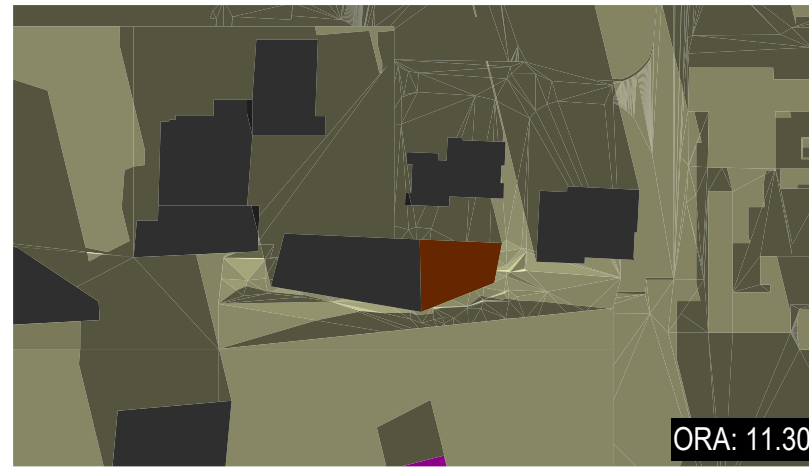
ORA: 10.00



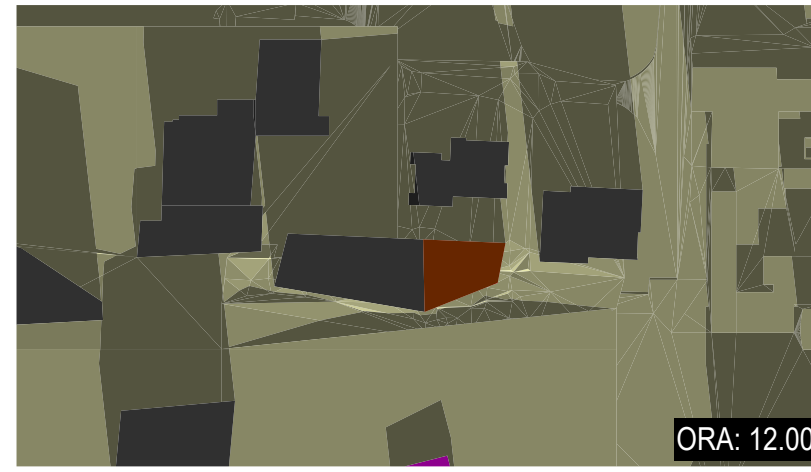
ORA: 10.30



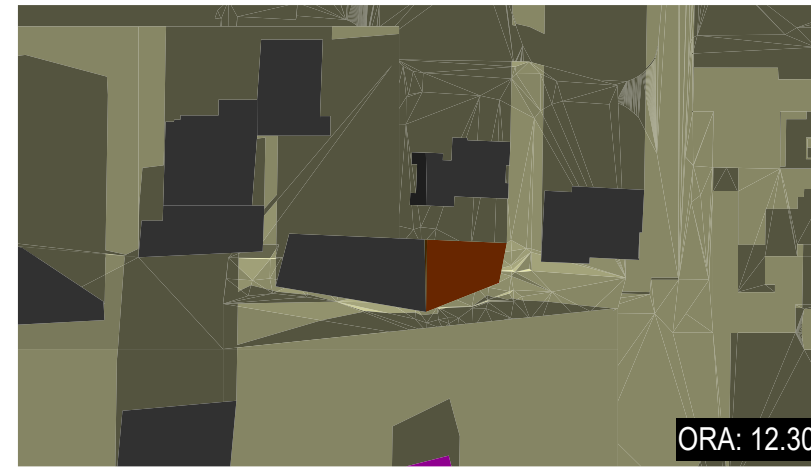
ORA: 11.00



ORA: 11.30



ORA: 12.00



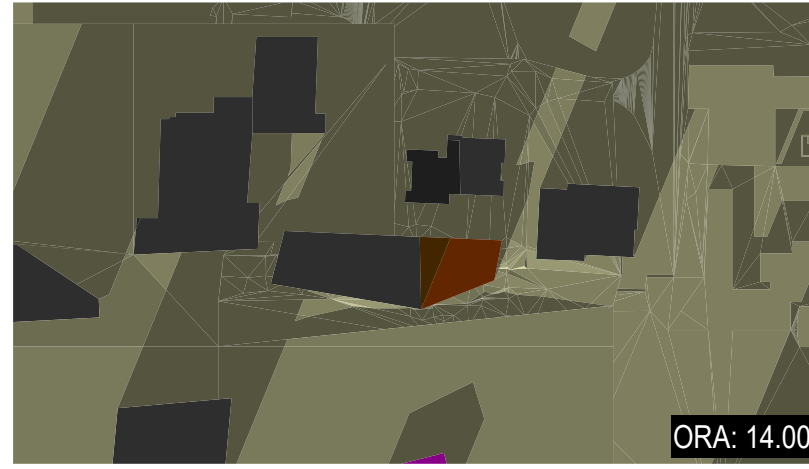
ORA: 12.30



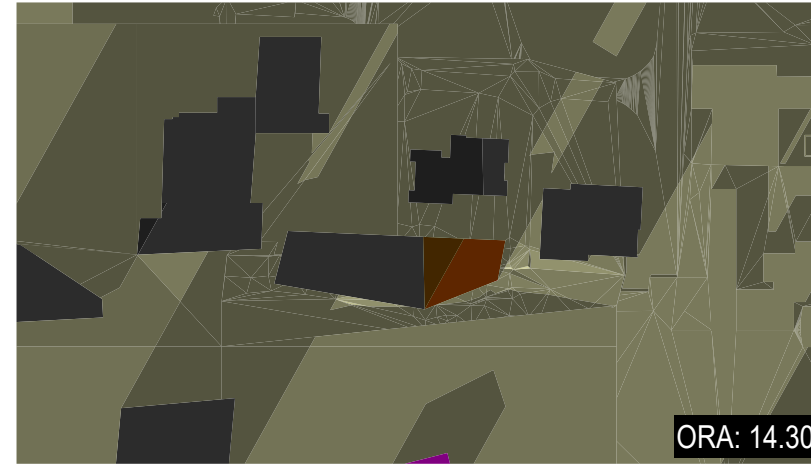
ORA: 13.00



ORA: 13.30



ORA: 14.00



ORA: 14.30



ORA: 15.00



ORA: 15.30



ORA: 16.00



ORA: 16.30



ORA: 17.00



ORA: 17.30

Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele 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 minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Prin PUZ se poate observa ca insorirea pentru spatiile de locuit din cladire invecinate se asigura pentru mai multe de 1.1/2 ore.



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Indicatorsi urbanistici
Perioada de colt: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zalau
Categorija de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanta: II (conform P100-2013)
Clasa de importanta-expunere: III (conform CR0-2012)

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

Logo for SCS (Serviciu de Certificare Sistem) ISO 9001. Services include: Arhitectură, Structură, Instalații, Studii geotехice, Studii topografice, Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD), Drumuri și poduri, Audit energetic, Asistență tehnică, Design interior/ exterior.

Logo for Proiect EvoStruct. Text: PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ. Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

PROIECT NR. 141 / 2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE: CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj
CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

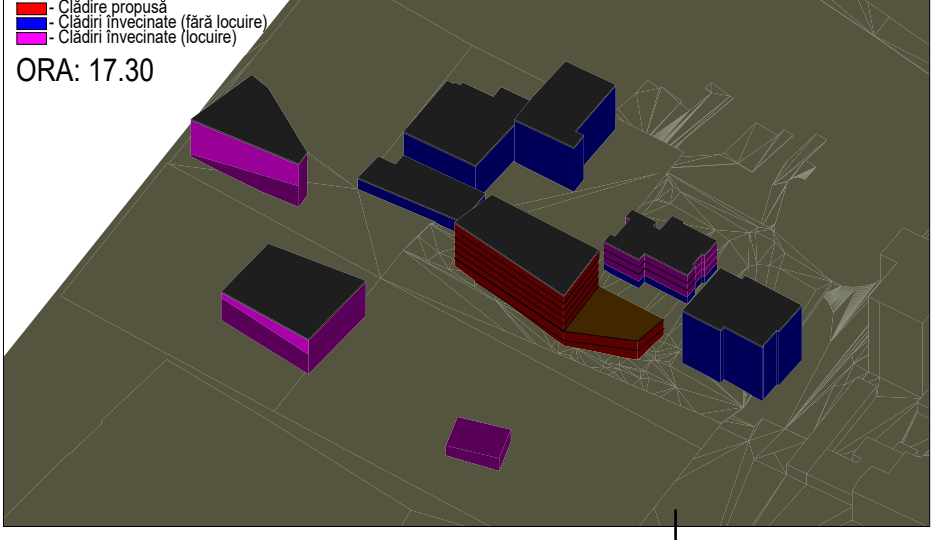
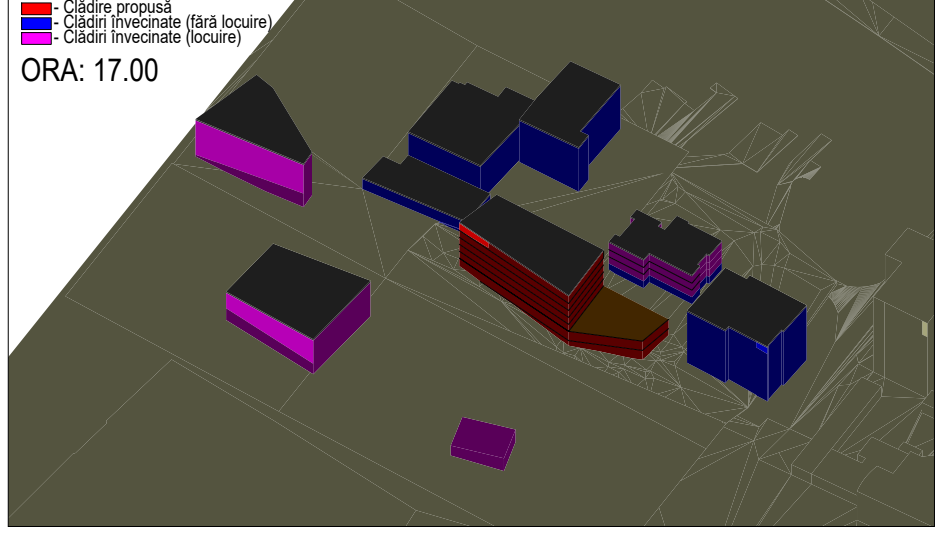
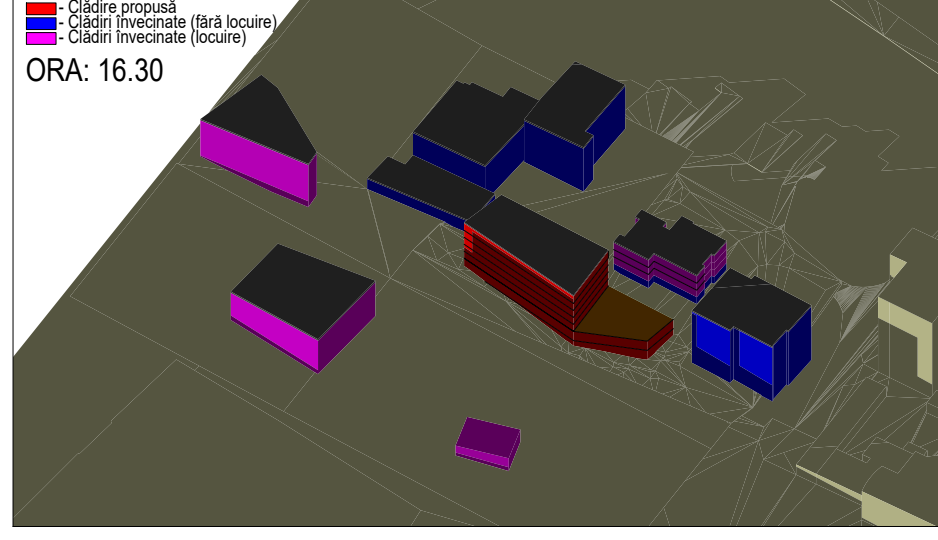
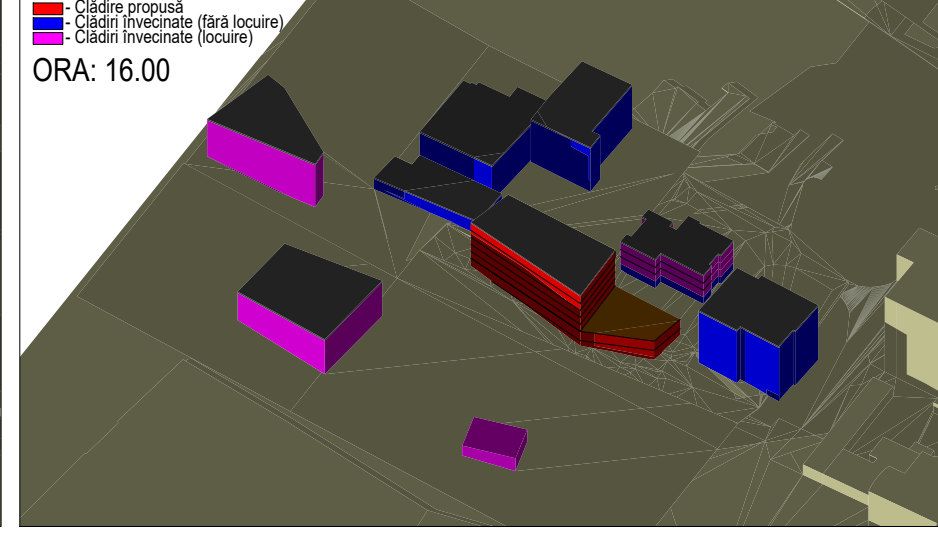
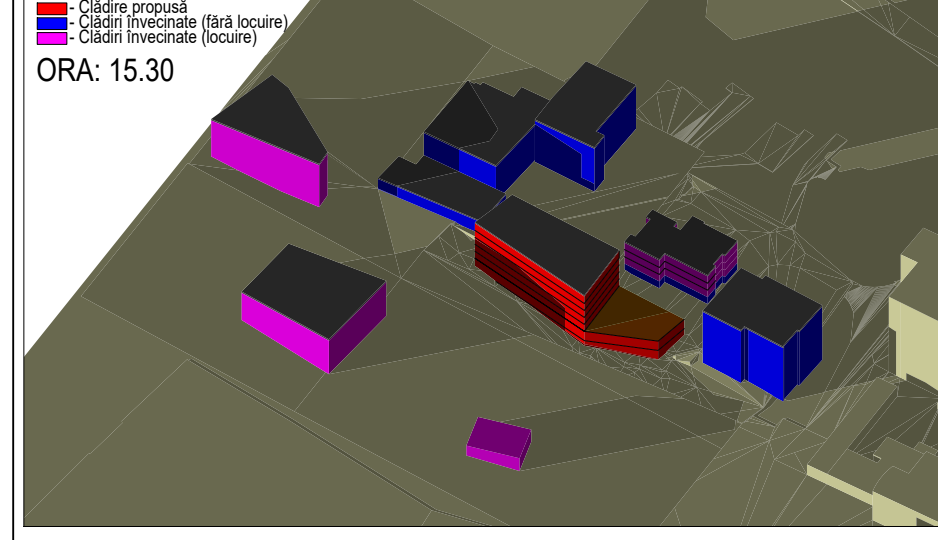
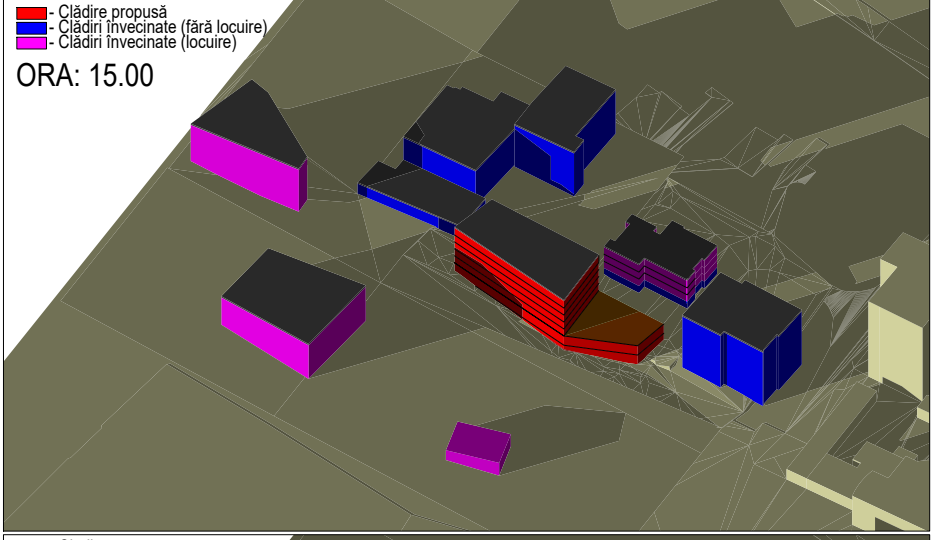
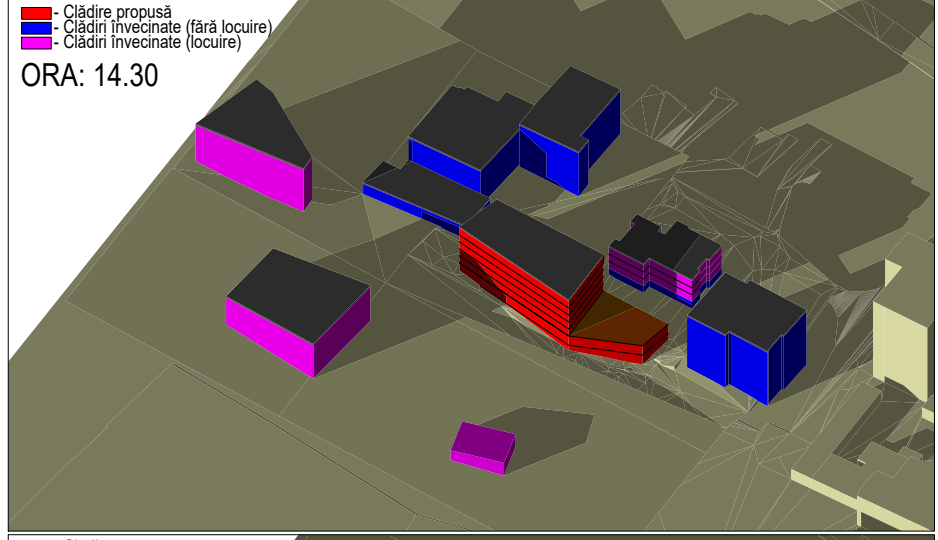
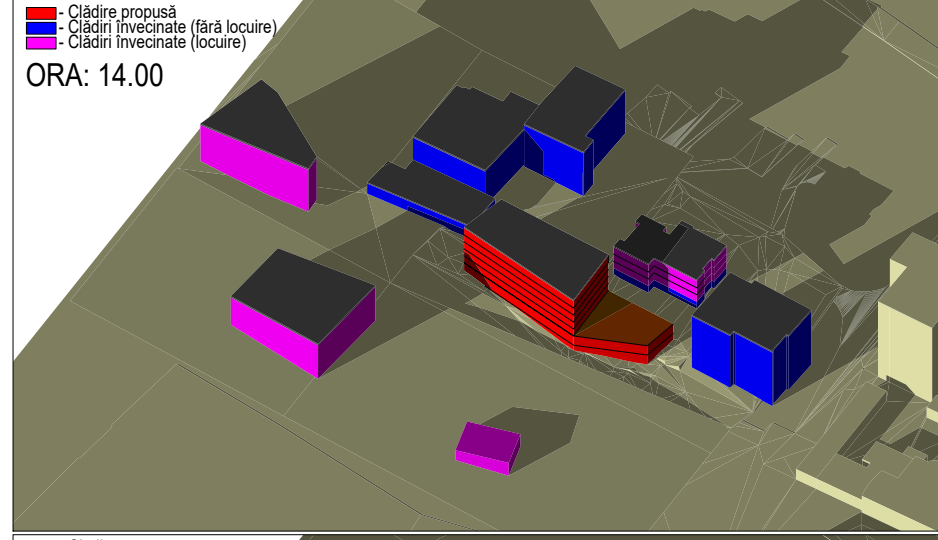
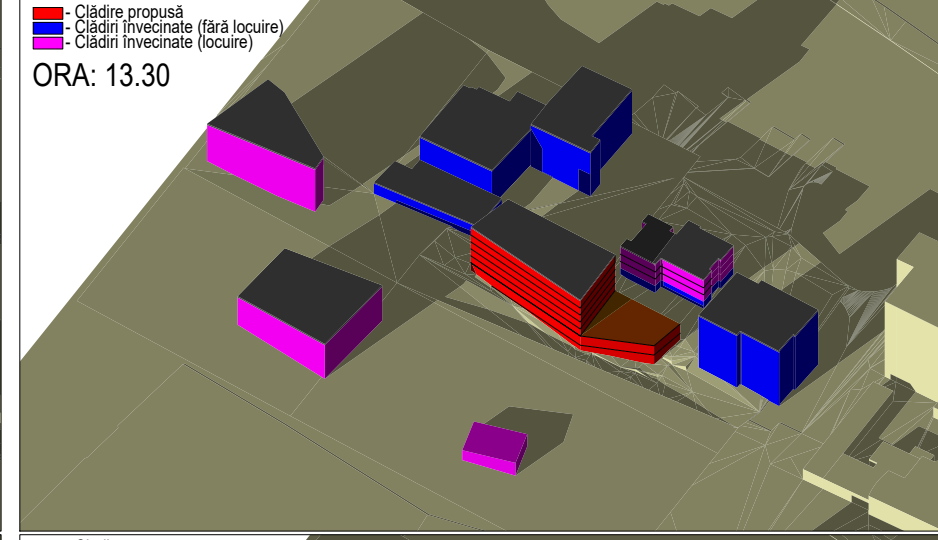
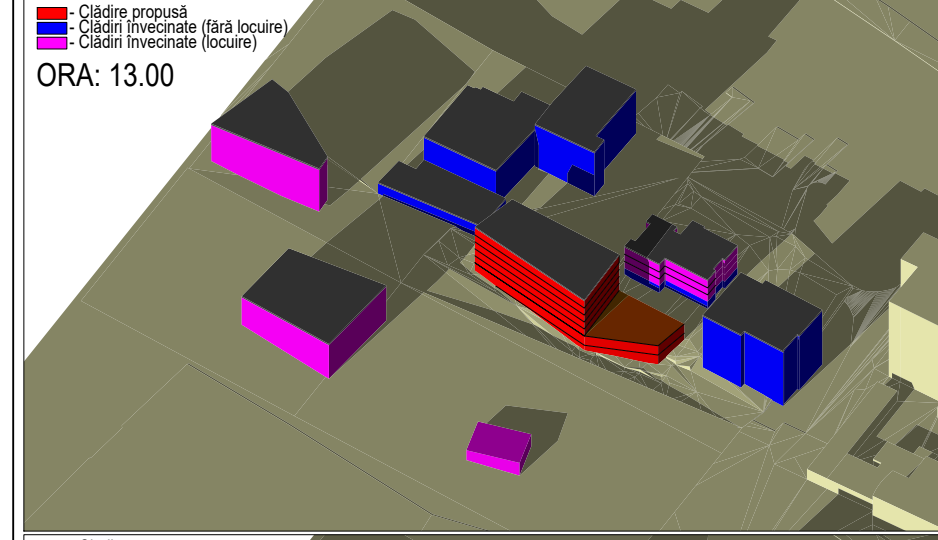
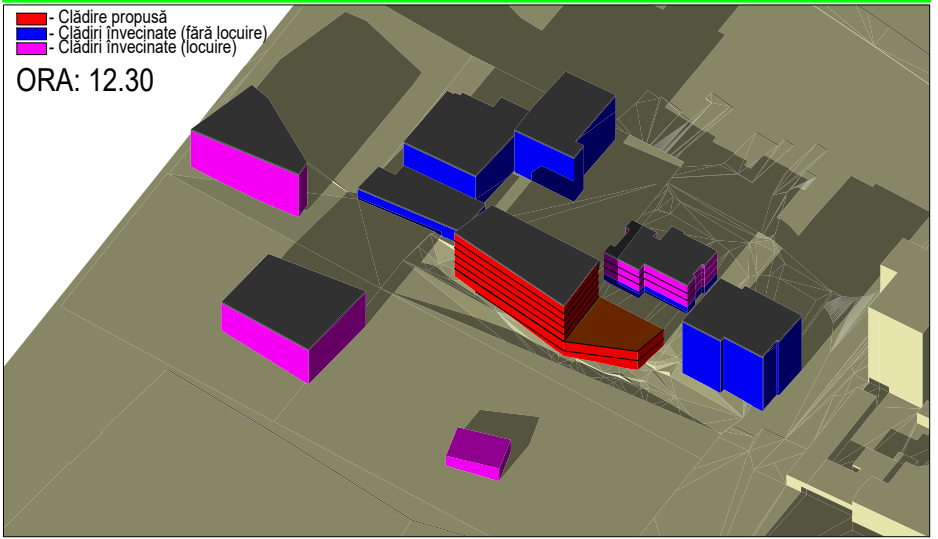
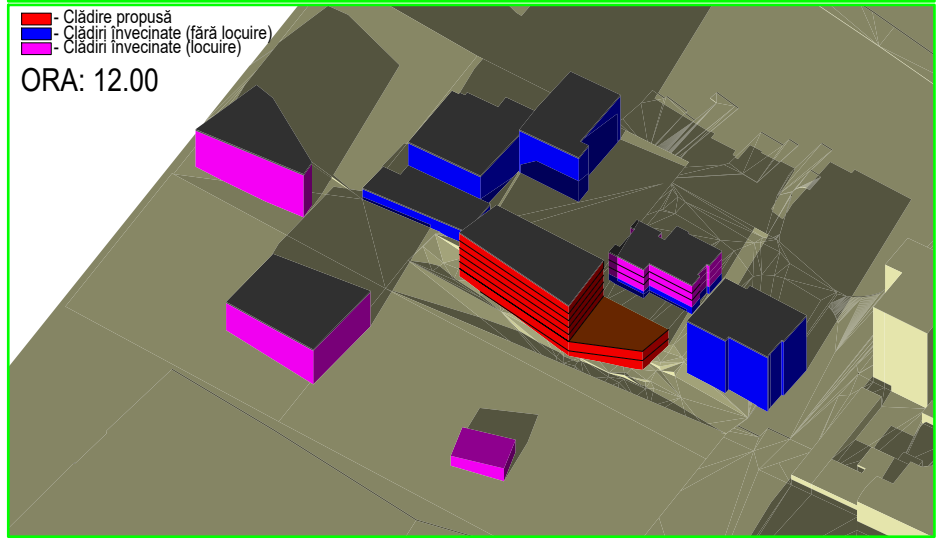
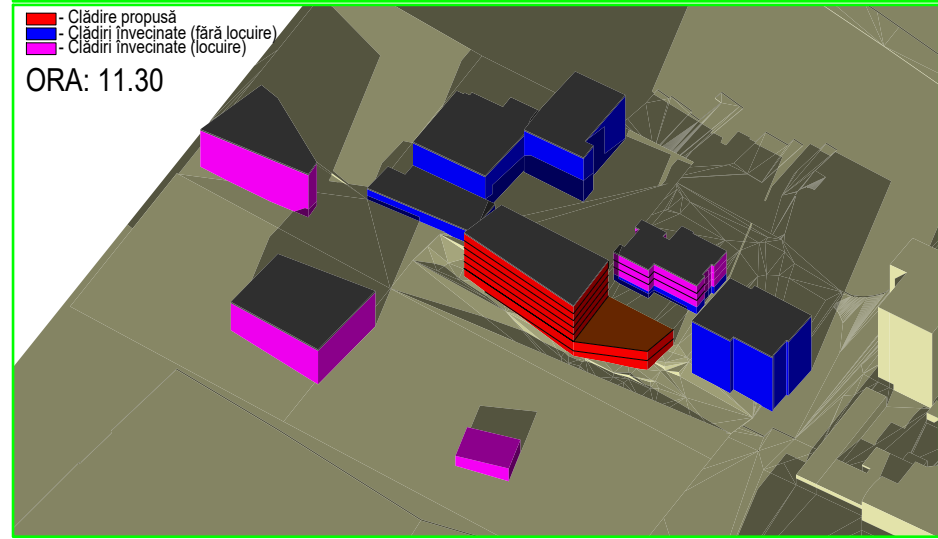
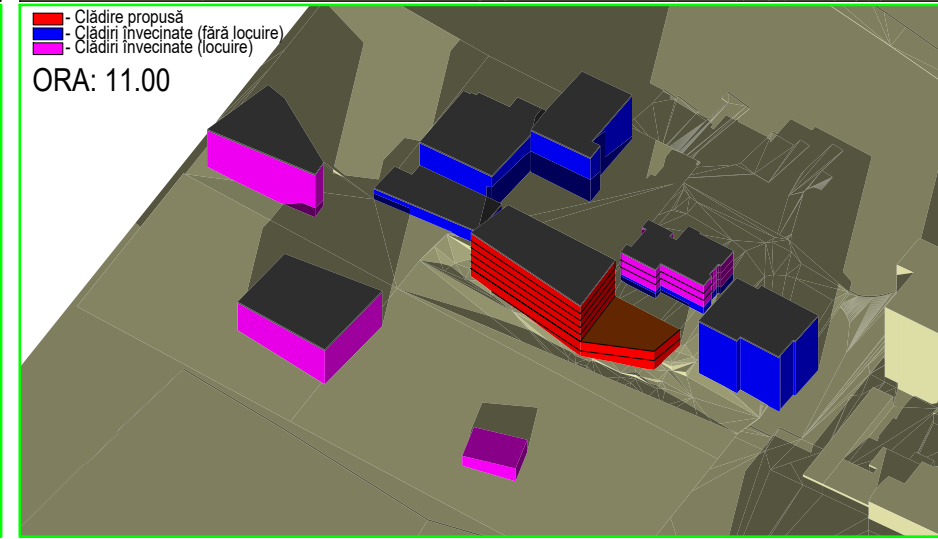
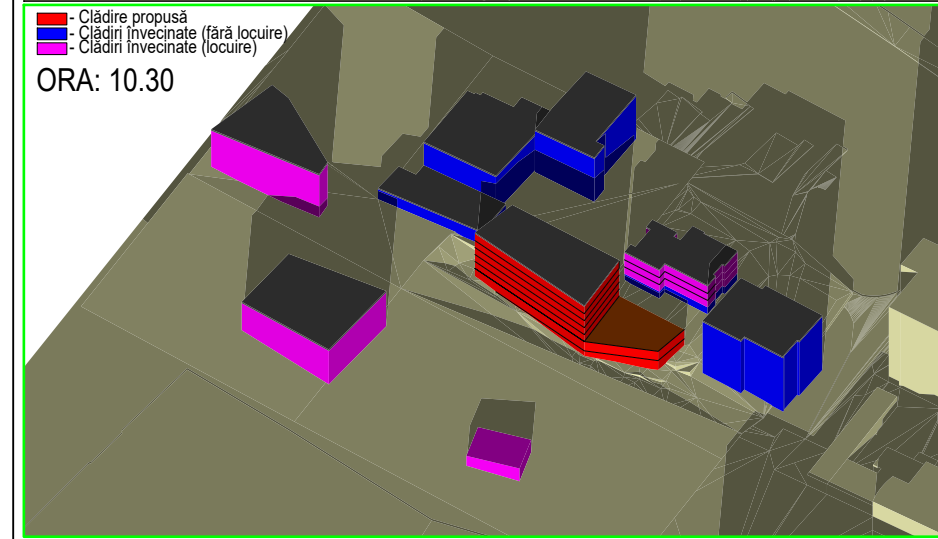
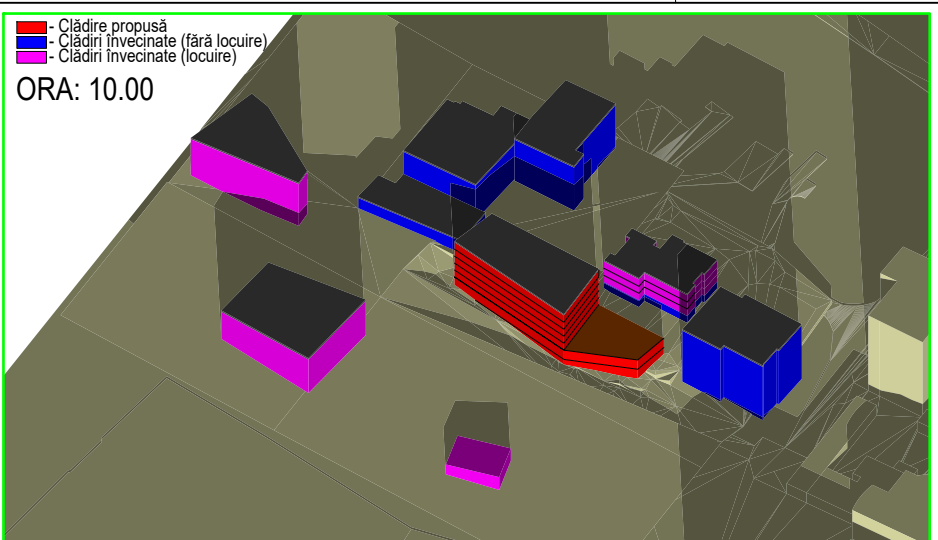
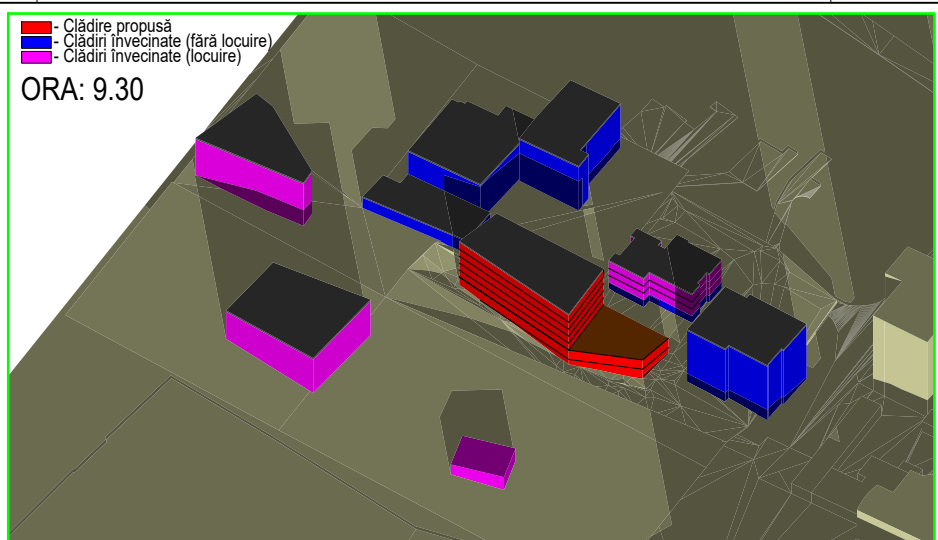
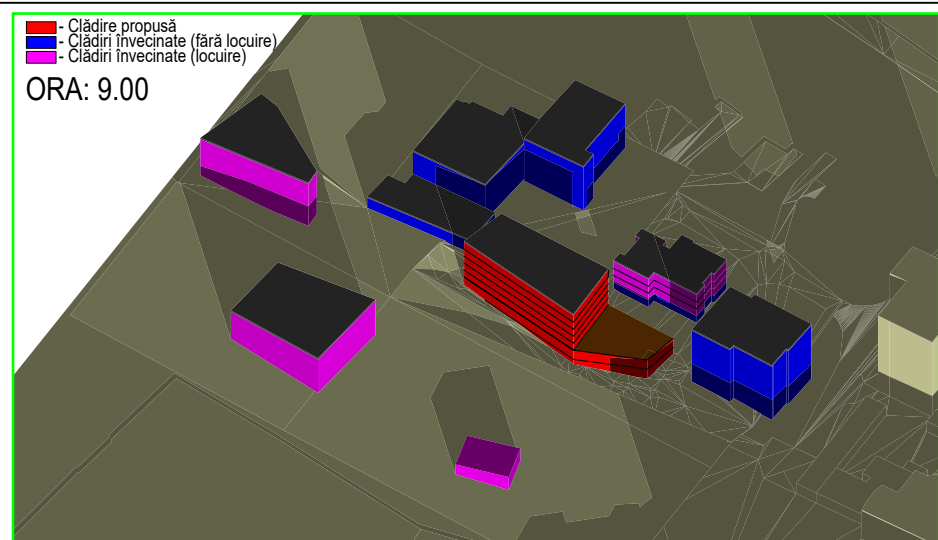
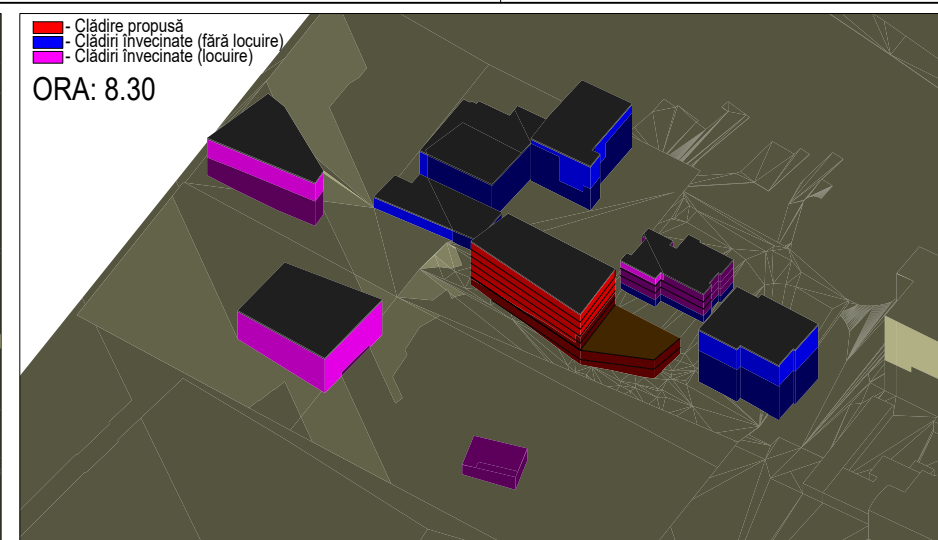
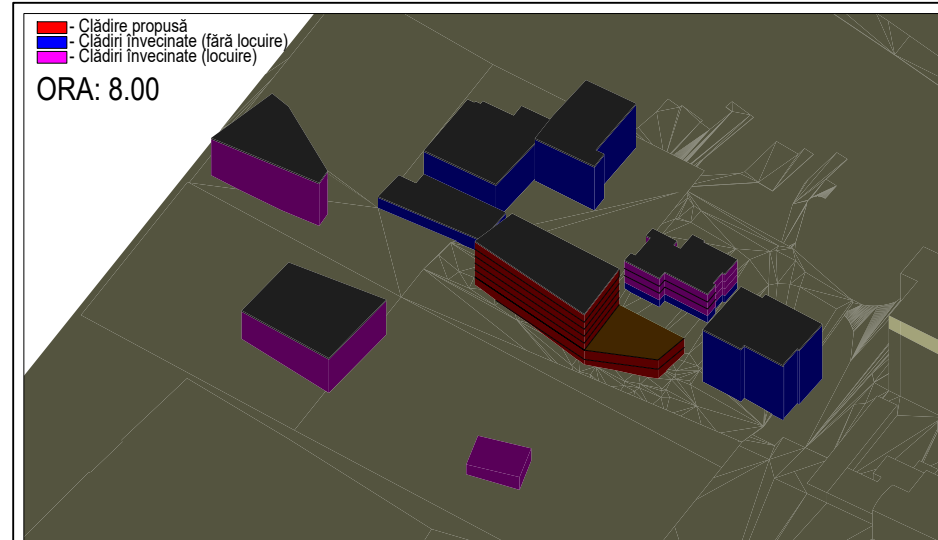
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 2072/a, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT: ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR. VERIFICARE: arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT: stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT: P.U.Z. SCARA 1:1% Planșa U08
STUDIU DE ÎNSORIRE - UMBRIRE ÎN PLAN -



Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele 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 clădirilor destinate locuințelor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuințele învecinate.
 Prin P.U.Z se poate observa că însorirea pentru spațiile de locuit din clădirile învecinate se asigură pentru mai multe de 1 1/2 ore.



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

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

 Certificat ISO 9001:2015 Nr. C22139201/RO	▲ Arhitectură ▲ Structură ▲ Instalații ▲ Studii geotehnice ▲ Studii topografice	▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD) ▲ Drumuri și poduri ▲ Audit energetic ▲ Asistență tehnică ▲ Design interior/ exterior
	 PROIECTARE CONSULTANȚĂ ASISTENȚĂ TEHNICĂ Tel. 0743 788 337 office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com www.evostruct.ro CUI 32849226	

BENEFICIAR INVESTIȚIE
CITY PLAZA IMOBILIARE SRL
 Loc. Panic, Com. Hereclean, Nr. 1/S, jud. Sălaj
 CUI: 20202586 | J31/ 910/ 2006

PROIECT NR. 141 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTUITILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, ALIPIRI/ DEZMEMBRĂRI
 Amplasament: Zalău, Str. Prunilor, f.n., CF. NR. 62293, NR. CAD. 62293, CF. NR. 57406, NR. TOP. 207/2/a, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT **ing. Ionuț D. MOISI**

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:1%
Planșa U09

STUDIU DE ÎNSORIRE - UMBRIRE ÎN AXONOMETRIE -