



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. 86835 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”* pentru imobilul format din teren proprietate privată IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL, situat în intravilanul Municipiului Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203.

INIȚIATOR/BENEFICIAR PUZ:

IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL

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

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” - situat în Zalău, strada 22 Decembrie 1989, nr. F.N. . POTmax=40%, CUTmax=1,60, Regim de înălțime S+P+2E, Hmax=15m.

Documentația cu propunerile preliminare se poate consulta la Direcția Urbanism – Arhitect Șef, în zilele de marți, miercuri și joi între orele 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 **08.12.2022**.

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

Etapele următoare ce urmează a fi parcurse în procesul de elaborare 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 BALAJEL



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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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**



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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

AMPLASAMENT

judetul Sălaj, municipiul Zalău, Strada 22 Decembrie 1989,
f.n., Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

BENEFICIAR/ PROPRIETAR



IANA CONSTRUCT & RENTAL S.R.L.

jud. Brașov, mun. Brașov, Bld. Griviței, nr. 56, bl. 10, ap. 8
CUI: 42282691; J8/368/2020



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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

5	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
6	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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 localitatii, pentru zona studiata.....	11
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	11
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.	11
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	12
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	12
2.1.1 Date privind evolutia zonei	12
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii.....	12
2.1.3 Potential de dezvoltare.....	12
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....	12
2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale	13
2.4 CIRCULAȚIA.....	15
2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviere, navale, aeriene-dupa caz 15	15
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.....	15
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	15
2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă	16
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	16
2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	18
2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....	18
2.5.2 Relationari intre functiuni.....	18
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	18
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	18
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	19
2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi	19



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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	19
2.5.8	Principalele disfuncionalitati.....	19
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	20
2.6.1	Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz).....	20
2.6.2	Principalele disfuncionalitati.....	22
2.7	PROBLEME DE MEDIU	22
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	22
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....	23
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	26
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	26
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	26
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	27
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	27
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	27
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	27
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	29
3.6.1	Alimentare cu apa.....	29
3.6.2	Canalizare menajeră.....	29
3.6.3	Alimentare cu energie electrica	29
3.6.4	Alimentare cu agent termic	29
3.6.5	Gospodarie comunala.....	30
3.7	PROTEȚIA MEDIULUI	30
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	30
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	31
	REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)	32
1	ROLUL RLU	32
2	BAZA LEGALĂ.....	32
3	DOMENIUL DE APLICARE.....	34
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	36
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 38	
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	38
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	39
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	41
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	41
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	43

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	43
1	GENERALITĂȚI.....	43
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	44
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	46
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	50
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	50
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	50
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	51
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	51
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	52
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	53
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT	53
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	54
1.8	CONSTRUCȚII SI AMENAJARI SPORTIVE	55
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	55
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	56
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	56
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	57
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SA FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	57
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	57
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	60
4	ACCESE CAROSABILE	62
5	PARCAJE.....	66
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	70
	CAPITOL C. PIESE DESENATE	72

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203

▪ Beneficiar/ Proprietar

SC IANA CONSTRUCT & RENTAL S.R.L.

jud. Brașov, mun. Brașov, Bld. Griviței, nr. 56, bl. 10, ap. 8

CUI: 42282691; J8/368/2020

▪ 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 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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC BAM GEOTECHFOR SRL

Tel. 0740.668.354

Ing. Blidar Anita Melinda – 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. 136 / 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**, 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 mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E - cf. PUZ Merilor. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații comerciale de tip supermarket și/sau de servicii și spații de locuire. Zona predominantă este cea comercială.

Amplasamentul este alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1550 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 51203.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 apartotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%).



Accesul se face din strada 22 Decembrie 1989 (situată la nord). În prezent, pe amplasment 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.

Problemele urmărite sunt:

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – PUZ Merilor, acesta se află în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E. În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial (locuințe individuale), cât și cu caracter comercial și de servicii (spații comerciale și de servicii).

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

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

- Studiul topografic

Pentru evidentierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului 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.

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evoluția zonei*

Municipiul Zalău este situat în zona centrală a județului Salaj, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea 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 sării". Azi, municipiul Zalău, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de Vest.

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – PUZ Merilor, acesta se află în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E. În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial (locuințe individuale), cât și cu caracter comercial și de servicii (spații comerciale și de servicii).

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.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Conform Planului de încadrare în zonă, terenul aflat în studiu este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada 22 Decembrie 1989.

Amplasamentul pentru care se solicită modificarea indicilor și a funcțiilor, este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafață totală de **1550m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 51203.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

2.2.2 *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.*

Intrucât amplasamentul studiat se afla conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – PUZ Merilor, în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E și indicii urbanistici POT 20% și CUT 0,50, a fost necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal prin care să se studieze posibilitățile de amplasare a construcțiilor propuse, dotarea cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat, cu majorarea indicilor urbanistici.

2.3 Elemente ale cadrului natural

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

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

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

Conform hărții de hazard și de risc la inundații, amplasamentul studiat nu prezintă amenințări din acest punct de vedere.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203



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

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

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.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în fază de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalau către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti și granița de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentală.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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, intersecții cu probleme, prioritati

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

2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

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

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șărmășag-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.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 stații propuse spre modernizare, în cadrul Programul Operațional Sectorial Transport 2007-2013.

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

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

2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public (se vor face conexiunile astfel încât traficul generat de noua dezvoltare să nu împiedice traficul de tranzit din zonă etc.).

Apare necesitatea amenajării a unui acces carosabil în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia în calcul amenajarea unui acces public din Str. 22 Decembrie 1989.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta în parcarea supraterană propusă, respectându-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit. Numărul estimat de parcări este de aprox. 35 locuri. Numărul parcărilor se va adapta la numărul final al spațiilor/ apartamentelor conform cerințelor minime. Dispunerea parcărilor exterioare este orientativă și se poate modifica în funcție de forma și dimensiunea finală a clădirii/ clădirilor. 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 dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate față de cele destinate publicului (dacă acest lucru se va impune).

Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele) sau alta suprafață specifică platformelor (beton, asfalt, piatră, etc.). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de piatră spartă/ balast compactat după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările 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 după decopertarea stratului vegetal.

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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.

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

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

P.O.T. max. admis = 20,00%

C.U.T. max. admis = 0,50

In urma desfiintarii constructiei existente pe amplasament, indicii urbansitici 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 ansamblu cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici, neschimbati fata de situatia prezenta:

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

C.U.T. max. propus = 1,60

Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, farmacii, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30%).

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

În urma aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a prezentului PUZ, după obținerea de către beneficiar a Autorizației de Construire, pe amplasamentul propus va funcționa un ansamblu de clădiri cu funcțiuni mixte, în condiții optime, conform prezentei documentații.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea funcțiuni mixte. Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specifice zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, farmacii etc), zone de servicii hoteliere de tip apartotel, amenajări de supermagazine/ marketuri și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30%).

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

2.5.7 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.



2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, nu s-au identificat disfuncționalități.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

2.6 Echiparea edilitară

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

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

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

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

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de pe strada 22 Decembrie 1989.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada 22 Decembrie 1989, 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 cu Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. În zona studiată va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm.

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.

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 existentă printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada 22 Decembrie 1989.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu deversare gravitațională la cursul de apă existent în zonă. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi colectate separat, cele de pe învelitoare cu descărcare directă și cele din zona parcarilor cu descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

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.

d. Alimentarea cu energie termică

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

e. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada 22 Decembrie 1989, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută 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 tip cyf pozate în interior.

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. Telecomunicații

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 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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În zona s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	
CIRCULAȚII	- nu s-au identificat probleme privind circulația în zonă	- corelarea investiției cu proiectele în curs de modernizare a Străzii 22 Decembrie 1989 - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat	
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică	- 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 neglijat, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de 15% aferent acestora	
PROBLEME DE MEDIU	- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă - nivel ridicat al apelor subterane (-3,80m)	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării - reducerea cotei nivelului apelor subterane pentru realizarea lucrărilor infrastructurii	
PROTEJAREA ZONELORE	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- 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

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit

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

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

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

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

2.7.2.1 PROTECȚIA MEDIULUI

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

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: Așa cum a fost prezentată la capitolul **Utilități** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică stradala.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA001 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe baza de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe baza de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compuşilor organici volatili, achiziționarea 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 și calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în 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 și subcontractorilor.

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

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului și a apei, în organizarea de santier se vor efectua următoarele lucrări / măsuri de protecție:

- împrejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se vor face numai la societăți specializate și autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanți sau 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;
- În parșirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa spalare 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 instruirii periodice 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 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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

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

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal – PUZ Merilor, acesta se află în zona locuințelor individuale și colective mici (LV1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial (locuințe individuale), cât și cu caracter comercial și de servicii (spații comerciale și de servicii).

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

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**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației este situat în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E - cf. PUZ Merilor. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații comerciale de tip supermarket și/sau de servicii și spații de locuire. Zona predominantă este cea comercială.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **1550 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 51203.

Etape ale dezvoltării propuse:

1. Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiuni mixte. *Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, farmacii etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermarket/ marketuri și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%).*

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E**.

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.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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/ hidrofuga 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. = 1550,00 mp.
- Suprafața construită	Sc. ~ 520,00 mp.
- Suprafața desfasurată	Sd. ~ 1560,00 mp
- POT propus:	33,548 %
- CUT propus:	1,01

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 = 40,00%

C.U.T. max. propus = 1,60

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 22 Decembrie 1989, 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 cu Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. În zona studiată va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm.

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 menajera 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 existentă printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 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. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada 22 Decembrie 1989.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu deversare gravitațională la cursul de apă existent în zonă. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi colectate separat, cele de pe învelitoare cu descărcare directă și cele din zona parcarilor cu descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

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.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada 22 Decembrie 1989, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzută firidă de distribuție, contorizare și

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

protecție echipată cu contoare de energie electrică. De la firida de distribuție vor fi prevăzute racorduri separate pentru consumatorii din clădire, prin cabluri de tip cyf pozate în interior.

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 gazeși 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui *imobil cu funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*, 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. Funcțiunea dominantă propusă este comercial și de servicii specific zonelor de interes economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, farmacii etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%)*.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 Zalau, terenul este situat in intravilanul municipiului.

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

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

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

2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii f.n.0/1991 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 f.n.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 mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației este situat în zona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțime maxime de S/D+P+2E - cf. PUZ Merilor. Prin PUZ se propune configurarea unei zone mixte de interes economic cu spații comerciale de tip supermarket și/sau de servicii și spații de locuire. Zona predominantă este cea comercială.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Amplasamentul este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata totala de **1550 m²** compus dintr-o parcelă înscrisă în Cf. Nr. 51203.

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 supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%).

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 FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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

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

Reglementarea 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 modificata, dupa cum urmeaza:

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.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

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

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

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

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

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

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

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

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

- 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.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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

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

- 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.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 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;

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

Circulații, accese, parcaje 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.

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

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

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

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

Inalțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- 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 supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%).

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiilor Mixte – **FM-IANA**.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

1 GENERALITĂȚI

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

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: Proiectul constă în realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte – Funcțiunea dominantă propusă este comercială și de servicii specific zonelor de interes

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

economic (birouri, sedii de societăți, cabinete medicale, etc), zone de servicii hoteliere de tip aparthotel, amenajări de supermagazine/ marketuri, farmacii și altele asemenea. Complementar funcțiilor menționate se vor amenaja și locuințe colective sau locuințe de serviciu (aprox. 30-35%).

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;
- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Cabinete medicale, consultații sau similar
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Aparthotel;
- Locuințe 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 FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise : toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 – Utilizări interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros/ de substanțe inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- 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 introducerea în intravilan;

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

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.200,00 mp și un front la stradă de minim 20m.

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. 5,00 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 de 3,00 și posterioare de 5,00 m. Retragera de la frontul stradal va fi de 5m; amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa 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

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate 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. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

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

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 preconizeaza 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 parcări de 35. Se pot realiza și parcări subterane, în funcție de soluția arhitecturală finală.

Art. 16 Înălțimea maxima a cladirilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+2E** 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. +15,00m, față de cota +0,00 a clădirilor.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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 Conditii de echipare edilitara

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;

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- 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 Spatii plantate

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

Art. 20 Împrejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 40,00 %.

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

CUT = max. 1,60.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

U.T.R.-urile se identifica cu subzonele 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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

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

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala

Sedii de prefecturi

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

Amplasament: municipii resedința de județ, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, în zona centrala.

Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

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

Sedii de syndicate, 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, reședințe 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 București, municipii reședința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

Sedii de banci - sediul central

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

- filiale

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 papusi

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 extraorășenesti, 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- 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, nepoluante, 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 nepoluante, 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

Scururi

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 cultură 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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

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

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

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

Construcții de sanatare

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

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

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

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele 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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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 fluenta 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 prevăzute 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 prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute 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 prevăzute 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 prevăzute 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 prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultura

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

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

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră 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 legătură cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

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

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

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

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

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

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

4.8 - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- 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.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

ANEXA F.n.

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:

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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sanatate

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul 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.

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 regulamentul 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 regulamentul 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%.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

5.12 - Construcții industriale

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

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

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.

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
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

6.6 - Construcții si amenajari sportive

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

6.7 - Construcții de turism si agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203

CAPITOL C. PIESE DESENATE

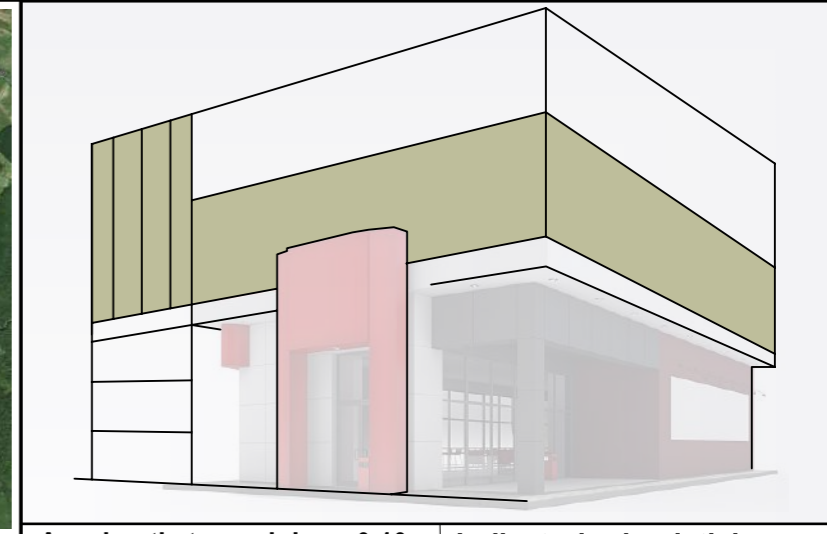
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE/NOTARIALE



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
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada 22 Decembrie 1989, Cf. Nr. 51203, Nr. Cad. 51203



ZĂLAU, 2021-2022



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: III	(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.

CERTIFICAT ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/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

URMA PROIECT

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

BENEFICIAR/ INVESTITOR
IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

PROIECT NR.
 136 / 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPĂȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, jud. Sălaj

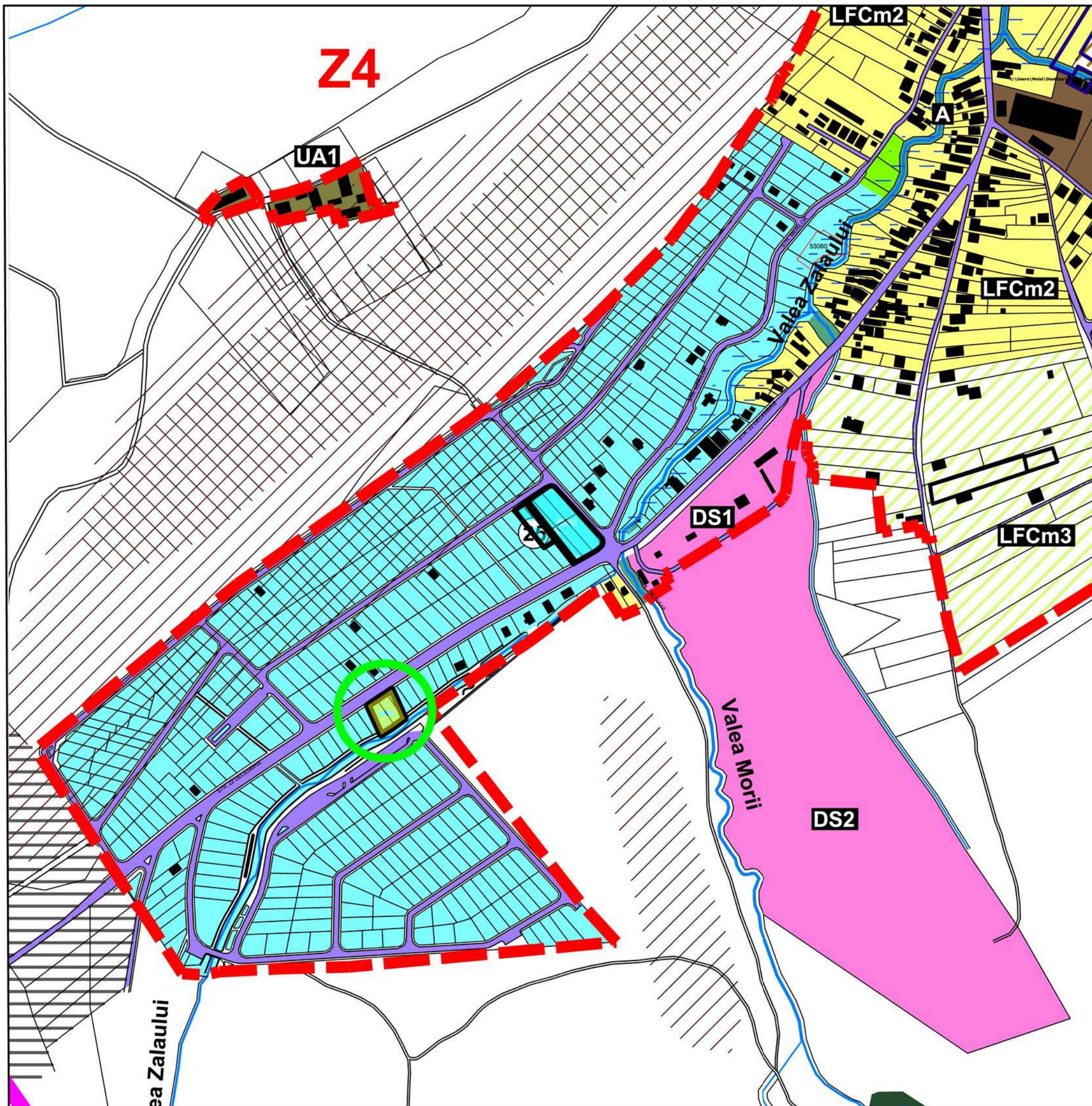
ȘEF PROIECT
 ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR VERIFICARE
 arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT
 stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT
 P.U.Z.
SCARA
 1:2000
Planșa U01

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ SUPORT CADASTRAL - suprapunere ortofotoplan -



Accelația 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: III (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**
ISO 9001
 CERTIFICAT ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO

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

Proiect Evostruct

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

 **URMA PROJECT**

PROIECTANT DE SPECIALITATE
 ▲ Urbanism
 ▲ Arhitectură
 ▲ Structură
 ▲ Design interior
 ▲ Asistență tehnică

BENEFICIAR/ INVESTITOR **IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL**
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

PROIECT NR. 136 / 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
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, jud. Sălaj

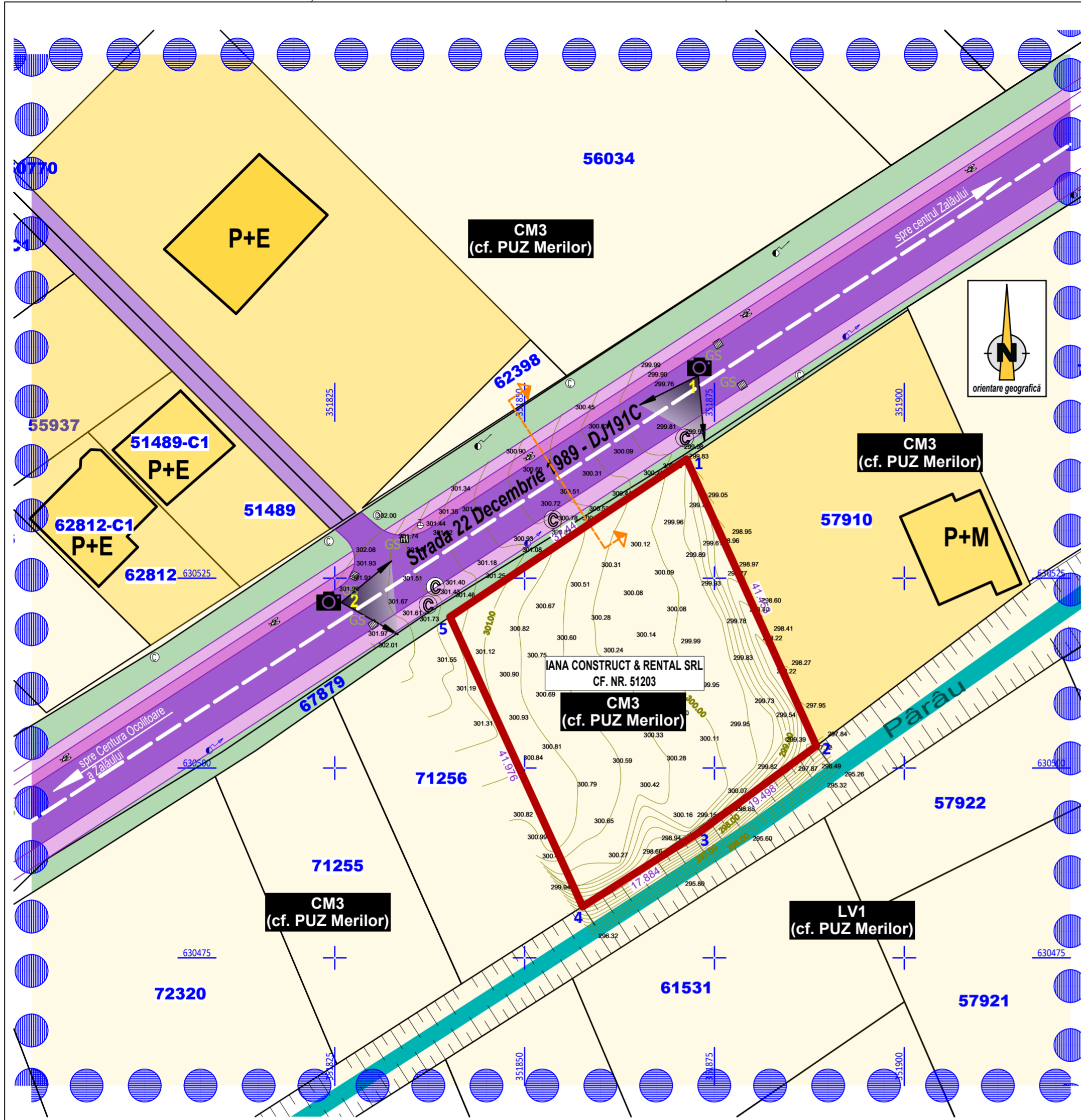
ȘEF PROIECT **ing. Ionuț D. MOISI**

COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.
SCARA 1:5000
Planșa U02

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
 - suprapunere PUG2010 -



DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI	
CIRCULAȚII	- nu s-au identificat probleme privind circulația în zonă	- corelarea investiției cu proiectele în curs de modernizare a Străzii 22 Decembrie 1989 - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat	
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică	- 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 neingrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de 15% aferent acestora	
PROBLEME DE MEDIU	- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă - nivel ridicat al apelor subterane (-3,80m)	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării - reducerea cotei nivelului apelor subterane pentru realizarea lucrărilor infrastructurii	
PROTEJAREA ZONEI	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- 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

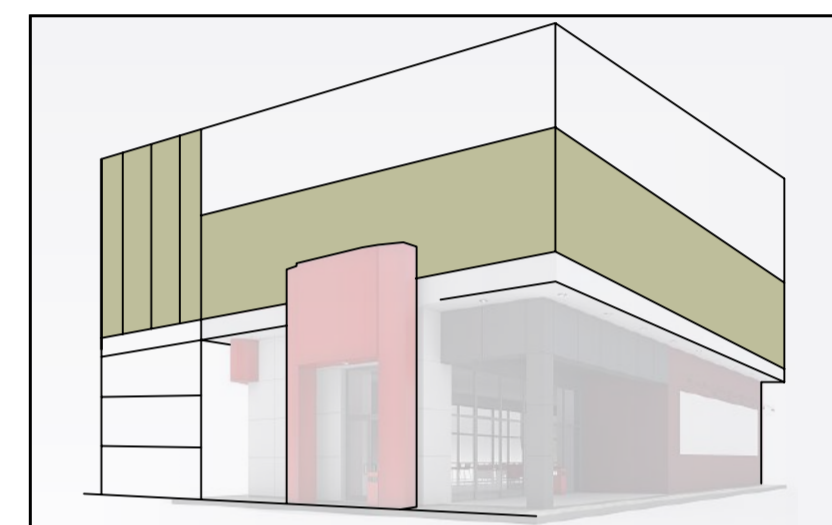
Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203 (teren liber de construcții)
- Subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- Căi de comunicație rutiere principale - Drum județean DJ191C Str. 22 Decembrie 1989 (beton asfaltic)
- Căi de comunicație rutiere secundare - drum de acces
- Căi de comunicație pietonale/ piste de biciclete
- Terenuri fără utilizare
- Locuințe individuale
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- Ape curgătoare (pârâu)
- Taluz natural/ neamenajat
- Puncte realizare fotografii
- Stâlpi de iluminat
- Canal
- Gură de scurgere ape pluviale

Bilant teritorial

S.teren = 1.550 mp
UTRexistent = CM3
Regim de înălțime admis: S/D+P+2E
P.O.T. max.admis.CM3 = 20,00%
C.U.T. max.admis.CM3 = 0,50
S.construita.existentă = 0,00 mp
S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
P.O.T.existent = 0,00 %
C.U.T.existent = 0,00

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	630540.674	351871.324
2	630502.912	351888.423
3	630491.348	351872.724
4	630481.741	351857.639
5	630519.909	351840.170



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Indicatorsi urbanistici
 Perioada de colț: $T_c=0.7s$ Cf. PUG 2010 - Zălaeu
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: III (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
 ARHITECTURĂ
 STRUCTURĂ
 INSTALAȚII
 STUDIILOR GEOTEHNICE
 STUDIILOR TOPOGRAFICE
 URBANISM (PUG/ PUZ/ PUD)
 DRUMURI ȘI PODURI
 AUDIT ENERGETIC
 ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 DESIGN INTERIOR/ EXTERIOR

Proiect EvoStruct

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

URMA PROIECT
 URBANISM
 ARHITECTURĂ
 STRUCTURĂ
 DESIGN INTERIOR
 ASISTENȚĂ TEHNICĂ

BENEFICIAR/ INVESTITOR
IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

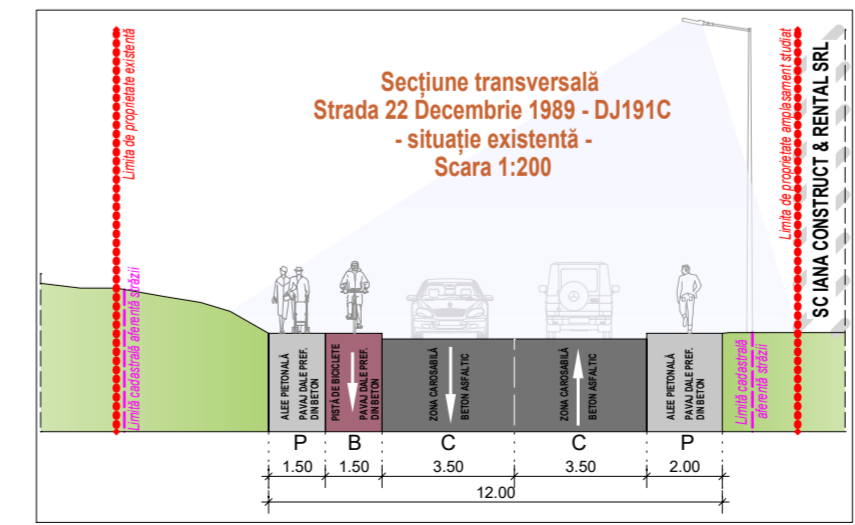
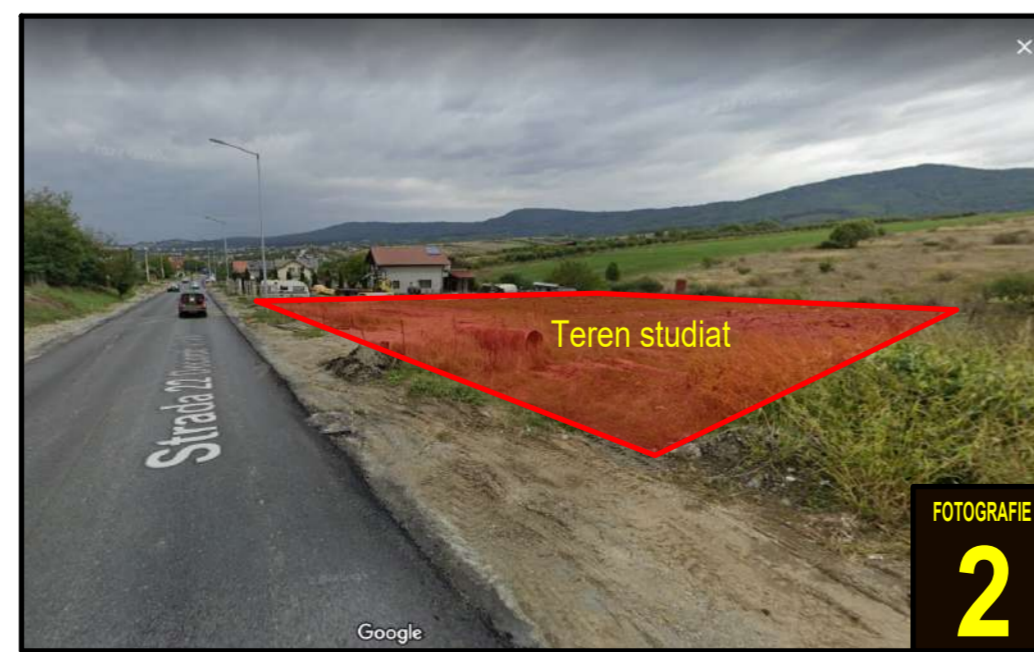
PROIECT NR. 136 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTEUTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zălaeu, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, 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	SITUAȚIE EXISTENTĂ - suprapunere topografică și cadastrală -
Planșa U03	

FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT



FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT





Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203
- Zona edificabilă din cadrul amplasamentului studiat
Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 3,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădiri: min. 5,00m
- FM-IANA** Funcțiuni mixte "IANA" cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- CM3** Subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- LV1** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- ACCES** Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)
- Căi de comunicație rutiere principale - Drum județean DJ191C Str. 22 Decembrie 1989 (beton asfaltic)
- Căi de comunicație rutiere secundare - drum de acces
- Căi de comunicație pietonale/ piste de biciclete
- Terenuri fără utilizare
- Locuințe individuale
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- Ape curgătoare (pârâu)
- Taluz natural/ neamenajat
- Stâlpi de iluminat
- Canal
- Gură de scurgere ape pluviale

Bilant teritorial

S.teren = 1.550 mp
 UTRexistent = CM3
 UTRpropus = FM-IANA (funcțiuni mixte)
 Regim de înălțime admis CM3: S/D+P+2E
 P.O.T. max.admis.CM3 = 20,00%
 C.U.T. max.admis.CM3 = 0,50
 S.construita.existentă = 0,00 mp
 S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
 P.O.T.existent = 0,00 %
 C.U.T.existent = 0,00
 Regim de înălțime propus: S/D+P+2E
 P.O.T. max.propus.FM-IANA = 40,00%
 C.U.T. max.propus.FM-IANA = 1,60
 Înălțime max. streșină/atic = 15,00m
 (înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)
 Supr.spații.verzi= min. 15%

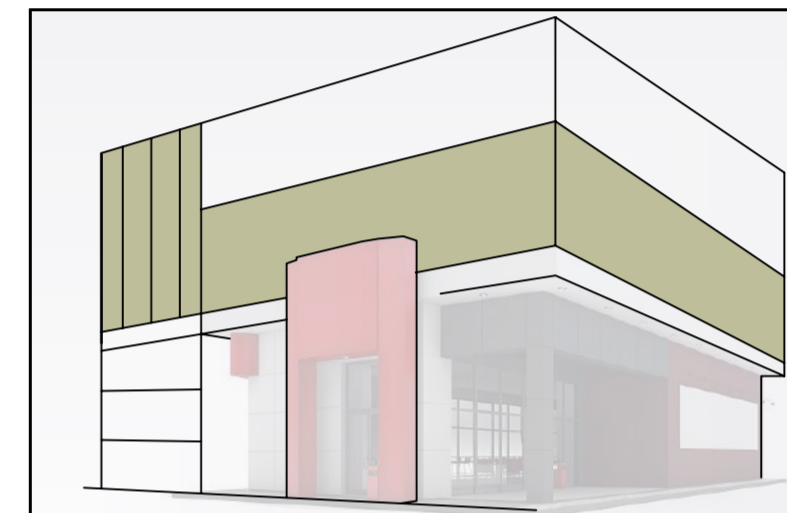
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	630540.674	351871.324
2	630502.912	351888.423
3	630491.348	351872.724
4	630481.741	351857.639
5	630519.909	351840.170

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

Funcțiuni propuse/ admise

- FM-IANA** Funcțiuni mixte "IANA"
- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
 - Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactura fină, croitorie, marochinerie etc.
 - Farmacii, servicii medicale, cabinete medicale
 - Financiar bancar
 - Posta și telecomunicații;
 - Edituri, centre media;
 - Activități asociative diverse;
 - Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - Spații pentru târguri și expoziții;
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafeana, bar;
 - Birouri
 - Locuințe colective (apartamente de locuit);
 - Funcțiuni specifice zonei etc.

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



Accelerarea terenului: $a_g=0.10g$
 Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Indicatori urbanistici
 Cf. PUG 2010 - Zalău
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: III (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 CERTIFICAT DE SISTEM
 ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. CZ2139201/RD

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

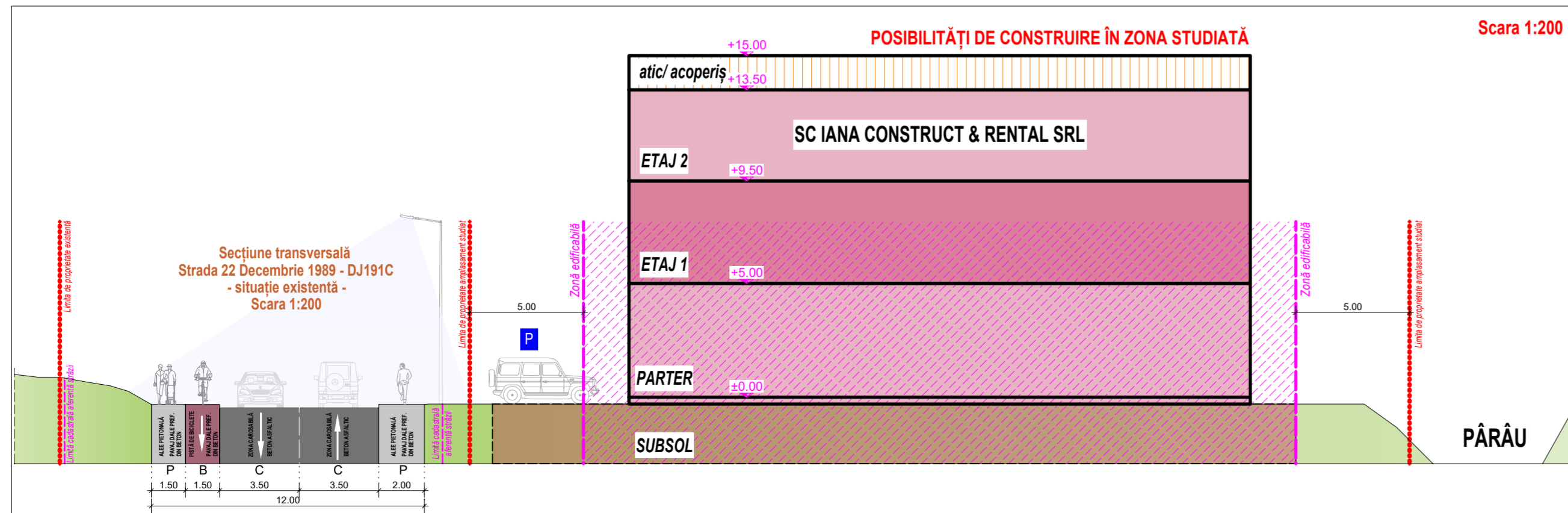
PROIECTANT DE SPECIALITATE

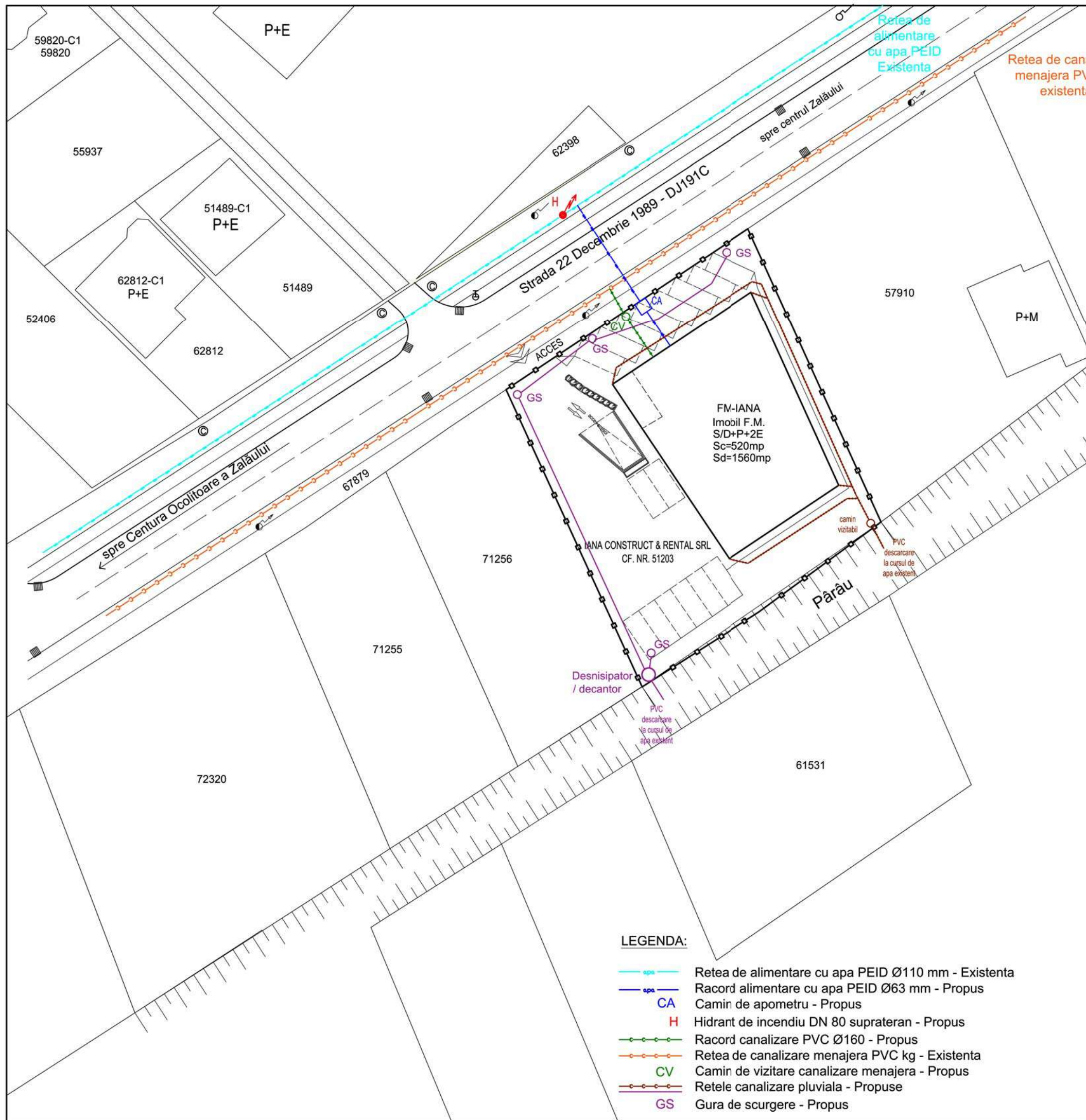
URMA PROIECT

BENEFICIAR/ INVESTITOR
IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL
 Mun. Brașov, Bulevardul Grivitei, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

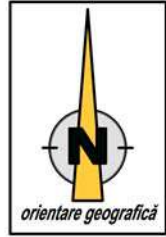
PROIECT NR.
 136 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE
P.U.Z.	
SCARA	
1:500	
Planșa U04	





59820-C1 59820 P+E
55937
51489-C1 P+E
62812-C1 P+E 51489
52406 62812
62398
72037
Strada 22 Decembrie 1989 - DJ191C spre centrul Zalăului
Retea de alimentare cu apă PEID Existenta
Retea de canalizare menajera PVC kg existenta
P+M
57910
67879
spre Centura Ocolitoare a Zalăului
ACCES
GS
FM-IANA Imobil F.M. S/D+P+2E Sc=520mp Sd=1560mp
71256 IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL CF. NR. 51203
camin vizitabil
PVC descarcare la cursul de apă existent
Pârâu
71255
Desnisipator / decantor
PVC descarcare la cursul de apă existent
72320
61531



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: III (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. C221392/01/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/ INVESTITOR **IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL**
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

PROIECT NR. **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE**
 136 / 2022 **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
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n.,
 CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT **ing. Ionuț D. MOISI**

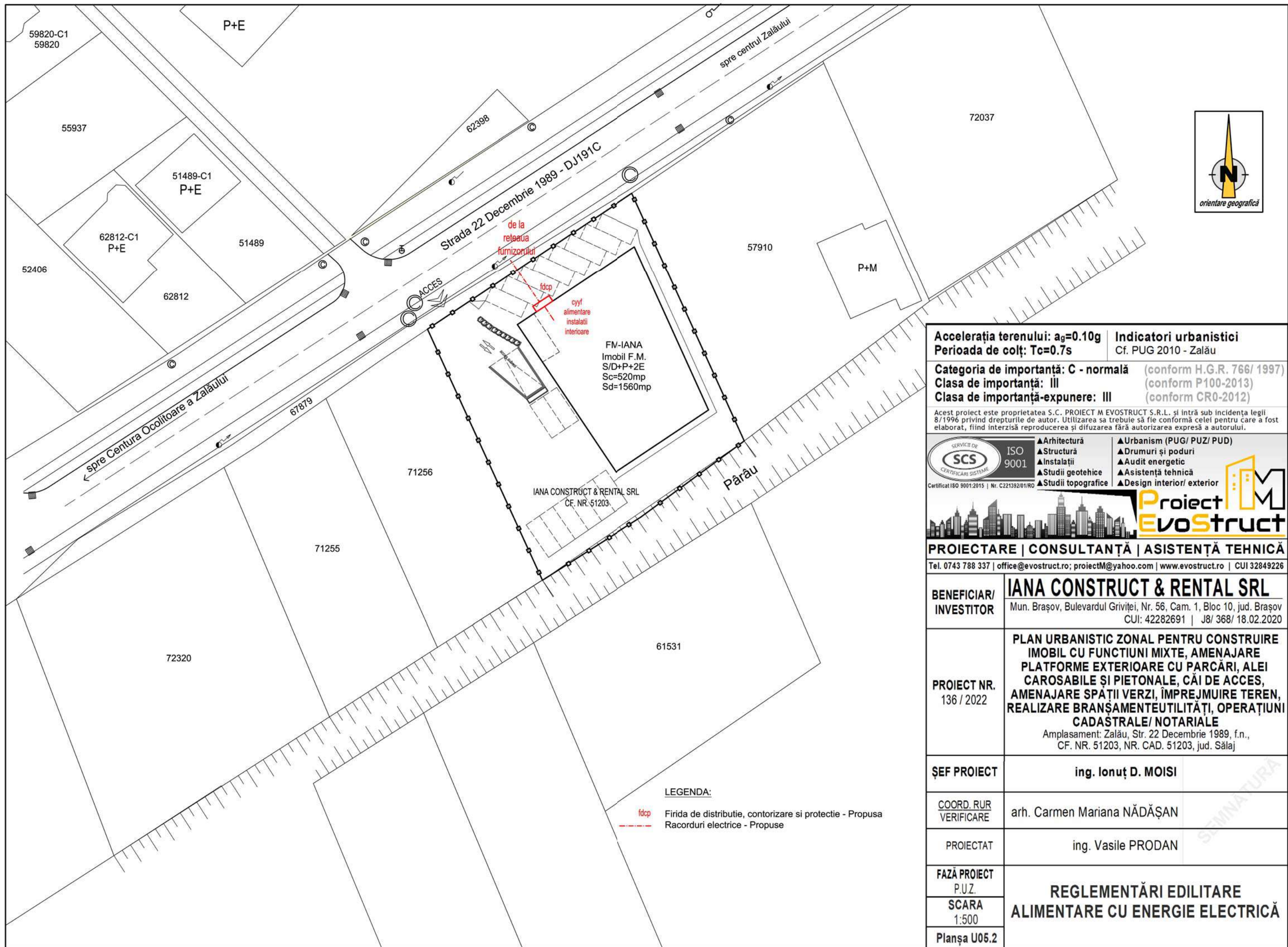
COORD. RUR VERIFICARE arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

PROIECTAT ing. Vasile PRODAN

FAZĂ PROIECT **REGLEMENTĂRI EDILITARE**
 P.U.Z. **ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**
SCARA 1:500


Planșa U05.1


- LEGENDA:**
- Retea de alimentare cu apă PEID Ø110 mm - Existenta
 - Racord alimentare cu apă PEID Ø63 mm - Propus
 - CA Camin de apometru - Propus
 - H Hidrant de incendiu DN 80 suprateran - Propus
 - Racord canalizare PVC Ø160 - Propus
 - Retea de canalizare menajera PVC kg - Existenta
 - CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
 - Retele canalizare pluviala - Propuse
 - GS Gura de scurgere - Propus

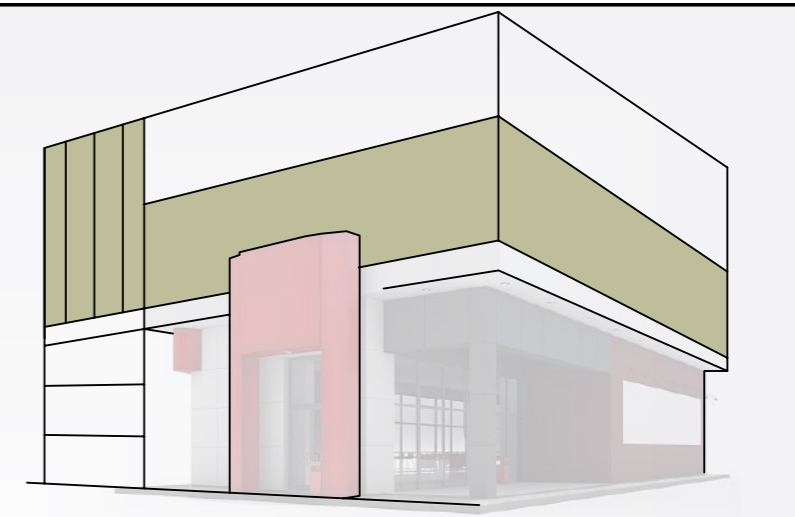
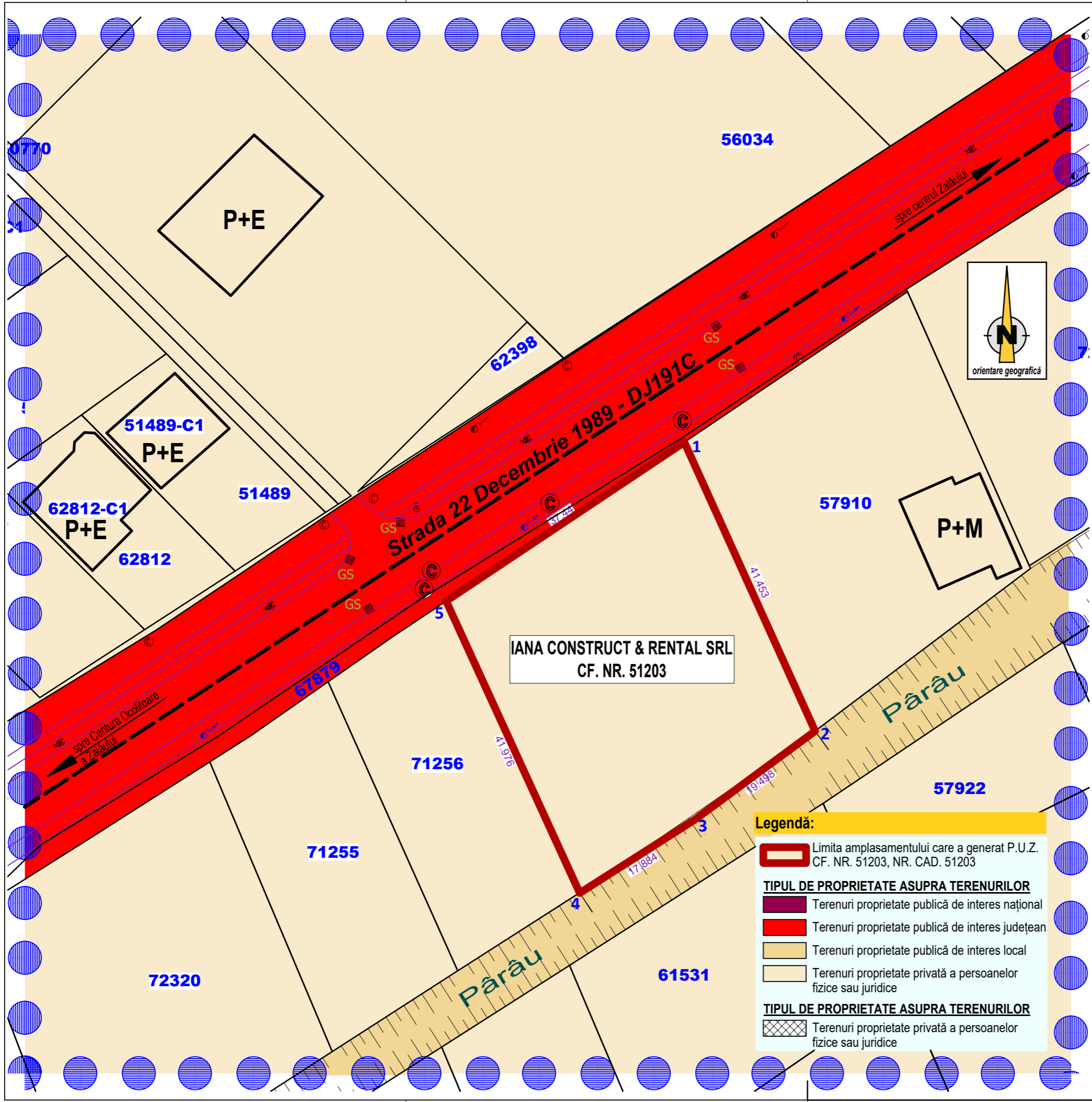


Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$		Indicatori urbanistici	
Perioada de colț: $T_c=0.7s$		Cf. PUG 2010 - Zalău	
Categoria de importanta: C - normala		(conform H.G.R. 766/ 1997)	
Clasa de importanta: III		(conform P100-2013)	
Clasa de importanta-expunere: III		(conform CR0-2012)	
Acest proiect este proprietatea 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 autorizația expresă a autorului.			
 <small>Certificat ISO 9001:2015 Nr. C221392/01/RO</small>		<ul style="list-style-type: none"> ▲ 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			
<small>Tel. 0743 788 337 office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com www.evostruct.ro CUI 32849226</small>			
BENEFICIAR/ INVESTITOR	IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL		
	<small>Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov CUI: 42282691 J8/ 368/ 18.02.2020</small>		
PROIECT NR.	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPĂȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE		
	<small>Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, jud. Sălaj</small>		
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI		
COORD. RUR VERIFICARE	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN		
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN		
FAZĂ PROIECT	REGLEMENTĂRI EDILITARE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ		
P.U.Z.			
SCARA			
1:500			
Planșa U05.2			

LEGENDA:


 **fdcp** Firida de distribuție, contorizare și protecție - Propusa

 Racorduri electrice - Propuse



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


ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C221392/01/RO
Proiect M EVOSTRUCT
 PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
 Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

BENEFICIAR/INVESTITOR
IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

PROIECT NR.
 136 / 2022
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPĂȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, 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 U06
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- Terenuri proprietate publică de interes național
- Terenuri proprietate publică de interes județean
- Terenuri proprietate publică de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203
- Zona edificabilă din cadrul amplasamentului studiat
- Retrageri minime obligatorii:**
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 3,00m
 - față de limita posterioară: min. 5,00m
 - distanța între clădiri: min. 5,00m
- FM-IANA** Funcțiuni mixte "IANA" cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- CM3** Subzona mixtă cu clădiri dispuse pe aliniament cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- LV1** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim max. de înălțime S/D+P+2E
- ACCES** Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)
- Construcția preconizată pe terenul de amplasament
- Spații verzi amenajate preconizate
- Căi de comunicație rutiere principale - Drum județean DJ191C Str. 22 Decembrie 1989 (beton asfaltic)
- Căi de comunicație rutiere secundare - drum de acces
- Căi de comunicație pietonale/ piste de biciclete
- Terenuri situate în vecinătate
- Construcții situate în vecinătate
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- Ape curgătoare (pârâu)
- Taluz natural/ neamenajat
- Stâlpi de iluminat
- Canal
- Gură de scurgere ape pluviale

Bilant teritorial

S.teren = 1.550 mp
 UTRexistent = **CM3**
 UTRpropus = **FM-IANA (funcțiuni mixte)**
 Regim de înălțime admis CM3: **S/D+P+2E**
P.O.T. max.admis.CM3 = 20,00%
C.U.T. max.admis.CM3 = 0,50
 S.construita.existentă = 0,00 mp
 S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
P.O.T.existent = 0,00 %
C.U.T.existent = 0,00
 Regim de înălțime propus: **S/D+P+2E**
P.O.T. max.propus.FM-IANA = 40,00%
C.U.T. max.propus.FM-IANA = 1,60
Înălțime max. streșină/atic = 15,00m
(înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)
Supr.spații.verzi= min. 15%

S.construita.estimata = 520 mp
 S.desfasurata.estimata = 1.560 mp
P.O.T.propus.PUZ = 33,548%
C.U.T.propus.PUZ = 1,01
Supr.spații.verzi.PUZ= 18,45%

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	630540.674	351871.324
2	630502.912	351888.423
3	630491.348	351872.724
4	630481.741	351857.639
5	630519.909	351840.170

Funcțiuni propuse/ admise

- FM-IANA** Funcțiuni mixte "IANA"
- Spații comerciale/de servicii, galerii comerciale, market;
 - Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru întreținere și grupuri sanitare;
 - Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
 - Farmacii, servicii medicale, cabinete medicale
 - Financiar bancar
 - Posta și telecomunicații;
 - Edituri, centre media;
 - Activități asociative diverse;
 - Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
 - Spații pentru târguri și expoziții;
 - Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafeana, bar;
 - Birouri
 - Locuințe colective (apartamente de locuit);
 - Funcțiuni specifice zonei etc.

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



Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	520	33,55
2.	Alei pietonale/ carosabile	0,00	0,00	730	47,10
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	300	19,35
4.	Suprafața teren	1550	100	1550	100
5.	Total	1550	100	1550	100

Nr. estimat de parcuri: 35 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: **III** (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 CERTIFICAT SISTEM ISO 9001
 Certificat ISO 9001:2015 | Nr. C22139201/RO

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

Proiect Evostruct

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

URMA PROIECT

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

BENEFICIAR/ INVESTITOR
IANA CONSTRUCT & RENTAL SRL
 Mun. Brașov, Bulevardul Griviței, Nr. 56, Cam. 1, Bloc 10, jud. Brașov
 CUI: 42282691 | J8/ 368/ 18.02.2020

PROIECT NR.
 136 / 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
 Amplasament: Zalău, Str. 22 Decembrie 1989, f.n., CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203, 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

