



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. 35666 din 29.04.2022

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Zalău anunță finalizarea propunerilor preliminare a *Planului Urbanistic Zonal (PUZ): „Întocmire P.U.Z. pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale”* pentru imobilul format din teren proprietate privată a PETRON ENERGY S.R.L., situat în intravilanul Municipiului Zalău, bd. Mihai Viteazul, nr. 58, zona adiacentă Value Center.

INIȚIATOR P.U.Z.: S.C. PETRON ENERGY S.R.L.

Se propune întocmire plan urbanistic zonal (PUZ) pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces.

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 sau 263.

Observațiile, opiniile și sugestiile se pot depune în scris la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 26.05.2022, 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 09.06.2022.

Etapile 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 BĂLĂJEL

ARHITECT ȘEF

arh. Vlad-Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU

ing. Terezia GĂVRĂ

DU-AS/S/11/LI/2 ex.



VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**

AMPLASAMENT: **B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077**

BENEFICIAR: **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.**

NUMĂR PROIECT: **13 / 2021**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**

Str. Pădurii, nr. 33B, bl. C6, ap. 3, bir. 1, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

Tel: 0747 112 405

COLABORATORI:

arh. Nadasan Carmen Mariana – Coordonator urbanism RUR

ing. topograf Pusok Ferenc – ridicări topografice

ing. inst. Prodan Vasile – instalații edilitare

ing. geolog Blidar Anita Melinda – studio geotehnic

ing. Serbu Calin – studiu de trafic/circulație, accese-profile stradale

DATA ELABORĂRII: **APRILIE 2022**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.** pentru **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**. Terenul, proprietate privată, se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp. În prezent, pe amplasamentul studiat exista construcții aparținând S.C. PETRON ENERGY S.R.L., care sunt propuse spre demolare printr-o alta documentație, care nu face obiectul prezentei documentații de urbanism.

În C.F. se notează promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare între S.C. PETRON ENERGY S.R.L. și COMETEX S.R.L. autentificată cu nr. 1311 din 25.06.2021. Categoria de folosință conform C.F. – curți construcții și arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism **nr. 1241** din **26.10.2021**, eliberat de Primăria Municipiului Zalău. S-a obținut aviz de oportunitate favorabil **nr. 2** din **24.02.2022**.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusa prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturala a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău. Conform PUG Zalău 2010 imobilul este situat în următoarele UTR-uri: UID1 – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente; SV3 – Subzona perdele de protecție; TE1 – Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă.

Interesul beneficiarului este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de funcțiuni mixte (comercial, rezidențial, agrement, unități de cazare) pentru dezvoltarea și creșterea potențialului zonei respective, raportată la întreg municipiu. Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea funcțiunii existente a zonei în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism în vederea construirii unui shopping center și clădiri destinate atât locuirii cât și diverselor activități economice, de agrement și turism.

1.3. Surse de documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Municipiul Zalău 2010 și Regulamentul Local de Urbanism aferent

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021** și a **Avizului de Oportunitate nr. 2 din 24.02.2022** emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Zalău, reședința județului Sălaj este situat pe axa Cluj-Satu Mare-Petea Vamă, în zona centrală a județului, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și Culmea Meseșului.

Municipiul este dominat la SE de Măgura Stâniei (716 m), la E de Dealul Peringaral, la N de Dealul Ceacău (410 m), iar la SV de Dealul Labului (403 m). Altitudinea minimă este de 340 m, înregistrată în zona gării (în nordul orașului). În depresiunea Zalăului predomina un climat temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperaturi decât în Podișul Transilvaniei. Pe calea ferată Zalăul se afla la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare.

Pe șosea este situat la 86 km de Cluj-Napoca (DN 1 / E81), la 108 km de Baia Mare (DN 1 H și DN 1 C), la 119 km de Satu Mare (DN 1 F/E 81 și DN 19) și la 117 km de Oradea (DN 1 H, DN1).

Municipiul Zalău se învecinează în partea de V cu comuna Meseșenii de Jos, în partea de NV cu comuna Hereclean, în partea de N cu comuna Crișeni, în NE-E cu comuna Mirșid, în E cu comuna Creaca, în SE cu comuna Românași, iar în S cu comuna Agrij.

Municipiul 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 Dacia Romană. În epoca medievală reprezenta spațiul de trecere dinspre centrul Europei înspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul “drum al sării”.

Descoperirile arheologice de pe teritoriul Municipiului Zalău au pus în evidență dovezi ale existenței în aceste locuri încă din neolitic, respectiv cu cca. 6500 de ani în urmă. Monedele dacice descoperite în perimetrele arheologice din zona centrală a municipiului, de pe Valea Mișii și din vestul orașului, la care se adaugă importante elemente aparținătoare culturii romane, atesta continuitatea locuirii dacice în acest areal și dezvoltarea unor relații de ordin economic cu orașul Porolissum.

După cucerirea Daciei de către Traian (106), granița Imperiului Roman trecea pe culmea Meseșului, la nord având triburile dacilor liberi, iar în zona de est, sud-est

(Meseș) se aflau fortificațiile romane de graniță, turnuri, ziduri, șanțuri și maluri de apărare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău. Conform PUG Zalău 2010 imobilul este situat în următoarele UTR-uri: UID1 – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente; SV3 – Subzona perdele de protecție; TE1 – Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă.

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, amplasamentul se înscrie într-o zonă care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic datorită conversiei urbanistice din zone industriale în zone comerciale/zone mixte.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Interesul beneficiarului este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de funcțiuni mixte (comercial, rezidențial, agrement, unități de cazare) pentru dezvoltarea și creșterea potențialului zonei respective, raportată la întreg municipiul.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei fata de intravilanul localității

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a PETRON ENERGY SRL – este situată în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

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

Viitoarele construcții vor beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Meseșului și Dealurile Sălajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Meseșului, care domină orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inseuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor văi și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Meseșului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zălăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

Municipiul Zalău este situat în cea mai mare parte în albia majoră a Văii Zalăului, lunca și terasa inferioară a acestuia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Meseșului cu o denivelare de cca. 200-300 m, precum și pe terasa superioară din dreapta Văii Ortelec.

Ca resurse ale solului, vatra municipiului este situată predominant peste formațiunile sedimentare malvensiene, alcătuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri și material rulat (pietrișuri) ale lacului panonian, slab înclinate spre direcția nord-vestică, luând forma unei cuvette sinclinale spre zona centrală a municipiului.

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precederea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic Municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al Municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Meseșului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamnă, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvănean cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zona Municipiului Zalău sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât ape freatice cât și cele de adâncime.

Alternanța de roci permeabile (nisipuri, pietrișuri) cu roci impermeabile (argile, marne) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurită în proporție de 40-50 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

Clima Municipiului Zalău este influențată de factori climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatice) la care se adăugă activități antropice.

Temperatura medie multianuala a aerului în cadrul Municipiului Zalău este cuprinsă între 8-9° C (partea de intravilan) și scade la 6-8°C în partea estică situată în flancul vestic al Meseșului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului Municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul Municipiului Zalău se încadrează în clasa celor mijlocii ca și extremitate.

În cadrul Municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face că în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile genetice de nori prezenți aici.

Variatatea formelor de relief, neuniformitatea litologica, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structura litologică a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeana, etajul nemoral de dealuri și podișuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeana Carpatica. Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizio-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice. În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căprioară, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistrețul, potârnichea și vulpea.

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile prezente în zonă sunt – locuire colectivă, centru comercial, zone mixte-rezidențial/servicii.

Pe amplasamentul studiat exista construcții aparținând S.C. Petron Energy S.R.L., construcții care au deservit Întreprinderea de Armături Industriale din Fonta și Oțel și care sunt propuse spre desființare.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafață de 121736,00 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Conform PUG Zalău 2010

P.O.T. existent UID1=65 %

C.U.T. existent UID1=1.50

P.O.T. max. propus=65 %

C.U.T. max. propus=1.95

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe amplasamentul studiat există construcții aparținând S.C. Petron Energy S.R.L., construcții care au deserved Întreprinderea de Armături Industriale din Fonta și Oțel și care sunt propuse spre desființare.

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

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate. Se vor amenaja zone de agrement, spații verzi-locuri de joacă pentru copii, terenuri sportive.

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

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ce pot apărea sunt cele legate de circulație și de gabaritul străzii Fabricii. În acest sens, prin avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 s-a impus un studiu de circulație/trafic, iar varianta finală a documentației de urbanism se va elabora pe baza concluziilor acestui studiu.

2.6. Echipare 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-dupa caz)

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 la cele existente pe strada Fabricii și pe bulevardul Mihai Viteazul.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Nu exista disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

-Relatia cadru natural-cadru construit

Investiția propusă în zonă nu va prezenta un impact asupra mediului.

Terenul studiat este teren având categoria de folosința arabil și curți-construcții, în intravilan.

Se vor respecta legile în vigoare în ceea ce privește prevenirea și protecția mediului și a sănătății populației.

Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrărilor de construcții.

În timpul execuției se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor. Construirea în zona studiată va respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția mediului.

Documentația de urbanism propusă va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale și antropice.

Conform prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea V-a- Zone de risc natural, aprobat prin Legea nr. 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Acestea sunt reprezentate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Amplasamentul se încadrează după cum urmează în tabelul următor:

Tab.c.2.f.

UAT				
ZALĂU				
Tipul de inundații		Potențialul de producere a alunecărilor de teren	Tipul alunecării	
Pe cursuri de apă	Pe torenți		Primară	Reactivară
*	*	SCĂZUT	*	*

-Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zonă.

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ-Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare, amplasamentul se pretează pentru realizarea unui astfel de obiectiv.

a. Studiu topografic

S-a obținut aviz de începere a lucrării nr. 874/2021 de către Pusok Ferenc, în calitate de executant, respectiv proces verbal de recepție nr. 982/2021.

Măsurătorile topografice s-au realizat în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparatului topografic specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Suportul topografic cuprinde: ortofotoplanuri, trapeze scara 1:500 și planuri topografice realizate pe bază de măsurători topografice. La realizarea suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal s-a avut în vedere limitele imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, planurile parcelare recepționate de oficiul teritorial, precum și limitele unităților administrativ teritoriale în vigoare.

b. Studiu geotehnic

Extras din studiul geotehnic efectuat pentru obiectiv - ing. geolog Blidar Anita Melinda

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „ F ” cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g având intervalul mediu de recurența IMR=225 ani și perioada de colț $T_c = 0.7$ secunde.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Șimleului, limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinel Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Roca de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, argile prăfoase, nisipuri și pietrișuri.

În forajul executat, nivelul apei subterane a fost interceptat la -2.10 m adâncime în (F.1) caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creștere/scădere excepțională de ordinul maxim 1.00 m față de cota mai sus menționată. Deci, este posibilă prevederea de epuizente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintit.

În conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 m.

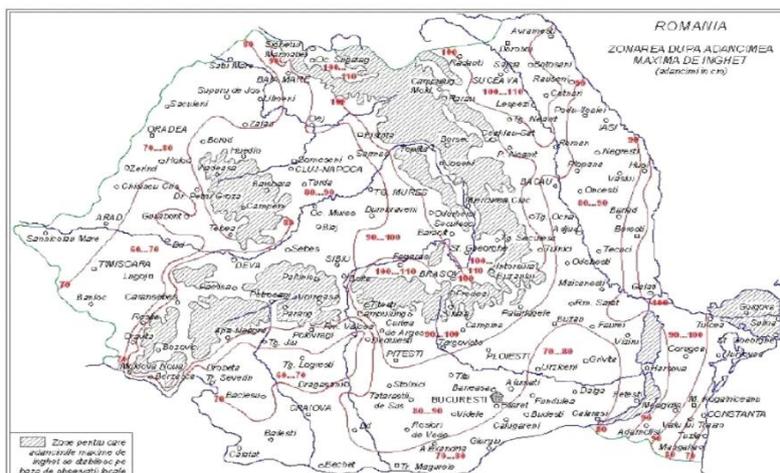


Figura 1. Hartă adâncime de îngheț

Terenul studiat se prezintă stabil fără alunecări de teren. Construcțiile din zonă nu prezintă degradări cauzate de terenul de fundare.

În vederea determinării succesiunii stratigrafice și a stabilirii condițiilor de fundare a fost executat 1 foraj geotehnic. Forajul geotehnic s-a executat cu o motoforeză.

Probele recoltate din (F.1) au fost trimise la laborator geotehnic „LABORATOR DE ÎNCERCĂRI ȘI VERIFICĂRI PĂMÂNTURI GRAD II – SC ARC GEOSTUDIES SRL-D (Cluj Napoca)”. Rezultatele probelor sunt prezentate în fișa forajului (F.1.).

Conform prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea V-a- Zone de risc natural, aprobat prin Legea nr. 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora exista un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Acestea sunt reprezentate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Amplasamentul se încadrează după cum urmează în tabelul următor:

Tab.c.2.f.

UAT					
ZALĂU					
Tipul de inundații		Potențialul de producere alunecărilor teren	de a de	Tipul alunecării	
Pe cursuri de apă	Pe torenți			Primară	Reactivară
*	*	SCĂZUT	*	*	

Stratele au fost delimitate și notate avându-se în vedere datele geomorfologice privind originea stratului, recunoașterea vizuală a materialului extras și a variației caracteristicilor geotehnice ale stratelor obținute în urma analizelor și încercărilor de laborator efectuate.

Lucrările executate au pus în evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:

Forajul nr.1

1. între - 0.00 m – 0.90 m umplutură amestecat cu sol vegetal
2. între - 0.90 m – 2.00 m argila prăfoasă tare, cafenie ruginie-cenusie , plasticitate mare

Proba nr.1. Ad.1.50 m

3. între - 2.00 m – 3.50 m argila nisipoasă plastic curgătoare, cenusie-maronie , plasticitate mare

Proba nr.2. Ad. 3.00 m

4. între - 3.50 m – 6.00 m argila consistentă , cenusie-maronie, plasticitate mare

Proba nr.3. Ad. 5.10 m

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor de la capitolul 3):

- se poate funda în stratul de argila prăfoasă tare cafenie cenusie-ruginie.

Conform NP 126/2010 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflări și contracții medii, având:

- $I_p = 21.74$ (indice de plasticitate)
- $WL = 47.03$ (limită de curgere)
- $U_L = 95$ (umflare liberă)
- $W_p = 25.29$ (limită de frământare)
- **Terenul de fundare-conform SR EN ISO14688 – 2004 se va calcula la stare limita de deformație. Pentru acesta se dau următorii parametrii de calcul la construcțiile ce se vor executa:**

- **Adâncimea minimă de fundare: -1.10 m față de cota terenului natural.**
- **La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiune convențională :**
- **$p_{conv} = 350$ kPa (stratul de argila prăfoasă tare) cf NP 112-2014, Anexa D.**
- **$p_{conv} = 150$ kPa (stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare) cf NP 112-2014, Anexa D.**

- **$p_{conv} = 300$ kPa (stratul de argila consistentă) cf NP 112-2014, Anexa D.**

- Presiunea convențională p_{conv} se determină luând în considerare valorile de bază p_{conv} care corespund cu presiunile convenționale pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de nivelul terenului sistematizat.

- Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația:

$$p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D \text{ kPa}$$

- unde, C_B și C_D sunt corecțiile de lățime respectiv de adâncime în kPa

- din punct de vedere geotehnic pe amplasamentul cercetat se pot executa lucrările de construire;

- înainte de începerea săpăturilor pentru fundații, este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată, cu pante de scurgere spre exterior, spre a nu se permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile pentru fundații;

Se recomandă fundarea la adâncimea de cel puțin **-1.10** m față de cota terenului natural în stratul de argila prăfoasă tare cafenie cenușie-ruginie cu presiune convențională aferentă. Nu se recomandă fundarea în stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare maronie-cenușie.

În cazul în care se va funda în stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare prin executarea unui blocaj de piatră cu pernă de balast pentru a se aduce terenul de fundare la modulii de elasticitate doriți. Se recomandă ca fundația să fie hidroizolată și prevăzută cu dren de descărcare gravitațională.

Se recomandă :

- eliminarea cauzelor care generează variații de umiditate în terenul de fundare, a surselor ce provoacă umezirea (conducte sau canalizări degradate, ridicarea nivelului apelor subterane, infiltrații datorate precipitațiilor sau stagnerii apei la suprafața

terenului, irigații, defrișări), a surselor ce provoacă uscarea (existența unor arbori în vecinătatea construcției, coborârea nivelului apelor subterane, procese tehnologice cu temperaturi ridicate).

-realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor; trotuarul cu o lățime minimă de 1,00 m se va așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20,00 cm, prevăzut cu pantă de 5% spre exterior.

Pentru a fi etanș, trotuarul poate fi confecționat din asfalt turnat sau din dale din piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

-evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior. Evacuarea prin burlane a apelor de pe acoperiș trebuie făcută la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop, cu debușee asigurate și preferabil, direct în rețeaua de canalizare. Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10,00 m în jurul construcției.

-nu se permite folosirea de nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

- spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de 0.20 m sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundațiile și pereții subterani.

- săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte.

- ultimii 0.20 m de săpătura se vor executa imediat înainte de turnarea betonului.

- în cazul taluzurilor ce depășesc 1.00 m se vor prevedea ziduri de sprijin.

- amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatării construcției.

-nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4 m de construcție.

3.2. Prevederi ale PUG

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021.

Conform PUG 2010 Zalău, parțial – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1) și parțial – Zona construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare existentă (TE1); Imobilul se afla în zona „B” de impozitare fiscală a municipiului; Categoria de folosință a terenului, conform C.F. – curti-construcții 120 761,00 mp și arabil 975,00 mp.

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1): Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări socio-culturale. Se consideră construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la stradă de minim 30 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței min. față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței

min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare/100 mp supraf. desf. construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă S_d a construcției <2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min. 20 % din suprafața parcelei. $POT = \max 65\%$, $CUT = \max 1.50$. Zona construcții aferente lucrărilor tehnice-edilitare existent (TE1) -Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare; Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație; Utilizări permise: captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă, posturi/stații de transformare, centrale termice, stații de reglare, măsura gaz, antene GSM, rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare), construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare, stație de epurare, depozite de carburanți, alte instalații edilitare. Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”; Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de echipare edilitară; Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiune) se va stabili prin studiu de fezabilitate; Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelei va respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Se vor asigura accese carosabile la toate construcțiile de min. 3,80 m lățime și accese pietonale de min. 1,00 m lățime; Se va asigura min. 1 loc de parcare pentru autospecială lângă construcții; Pentru înălțimea max. a clădirilor și condițiile de echipare edilitară se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min. 20 % din suprafața terenului; Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmui conform normelor în vigoare; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate. Se vor amenaja zone de agrement, spații verzi-locuri de joacă pentru copii, terenuri sportive.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii. Propunerea de acces din bulevardul Mihai Viteazul va ține cont de Modernizarea Bulevardului-proiect în curs de elaborare, cu sprijinul și îndrumarea Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc.)

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Sistemul rutier preconizat a se folosi pentru alcătuirea părții carosabile la străzi și drumuri, va fi cel nerigid, alcătuit conform soluțiilor prevăzute în cadrul documentațiilor tehnice.

La proiectarea străzilor se va ține seama de categoria funcțională ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărarea, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de prevederile din Plan Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal.

Se va acorda atenție cuvenită soluției de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor pluviale de pe suprafața străzilor.

Infrastructura stradală (carosabil, pietonal) va fi realizată în așa fel încât să fie accesibilă tuturor persoanelor cu dizabilități (conform NP 051/2001).

În interiorul proprietăților, spațiul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare betonate și/sau cu dale (pavele).

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

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

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final sau căile de circulație auto vor fi pavate/betonate.

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

Burlanele vor evacua apa meteorică preluate de la nivelul acoperișului direct în sistemul de canalizare pluvială prevăzut în incintă.

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

La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersecțiilor la același nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru întregul sistem al rețelei stradale permit accesul fără probleme al tuturor mașinilor și utilajelor de intervenție în caz de necesitate.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.** pentru **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**. Terenul, proprietate privată, se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp. În prezent, pe amplasamentul studiat exista construcții aparținând S.C. PETRON ENERGY S.R.L., care sunt propuse spre demolare printr-o alta documentație, care nu face obiectul prezentei documentații de urbanism.

În C.F. se notează promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare între S.C. PETRON ENERGY S.R.L. și COMETEX S.R.L. autentificată cu nr. 1311 din 25.06.2021. Categoria de folosință conform C.F. – curți construcții și arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău. S-a obținut aviz de oportunitate favorabil nr. 2 din 24.02.2022.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;

- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

Având în vedere prescripțiile urbanistice existente privind utilizarea funcțională a terenurilor se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea conversiei urbanistice din zona industrială în două zone:

-o zonă comercială care să cuprindă un shopping center și care să includă și funcțiuni de birouri, respectiv turism;

-o zonă mixtă, predominant rezidențială care să includă și funcțiuni de servicii, zone de agrement, construcții și amenajări sportive, turism;

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		SUPRAFEȚE MAXIME	
	mp	%	mp	%
<i>Suprafața teren</i>	121736	100	121736	100
<i>Suprafața construcții</i>	41092	33.75	79128.40	65
<i>Regimul de înălțime</i>	Se reglementează prin PUZ/PUD		P+11	
<i>P.O.T.</i>	65%		65%	
<i>C.U.T.</i>	1.50		1.95	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică existentă în zonă. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local. Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zona bulevardului Mihai Viteazul (PEID De 315 mm) printr-un branșament de apă și o rețea de incintă din conducte de PEID cu De 110 mm.

Apa va fi utilizată pentru consumul menajer și pentru încărcarea cu apă a rezervoarelor de incendiu din incintă. Din rezerva de incendiu vor fi alimentate instalațiile speciale pentru stingerea incendiilor cu apă – sprinklere/hidranți interiori/hidranți exteriori. Alimentarea hidranților exteriori se va realiza printr-o rețea subterană din conducte de PEID cu De 160 mm. Hidranții propuși în incinta vor fi de tip suprateran cu DN 100 mm. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordare la rețeaua existentă pe bulevardul Mihai Viteazul. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-o rețea de incintă din conducte de PVC cu diametre de 200/250 mm, pozate îngropat. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Pantă de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Rețeaua de canalizare va fi realizată conform STAS 3051 și NP 133/2013.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 110/160 mm și cămine de vizitare. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi descărcate la rețelele existente de pe Aleea Moviiletilor.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată 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.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși. În zona amplasamentului studiat exista rețea de alimentare cu gaze naturale

3.7. Protecția mediului

Natura funcțiunii – comercial/mixt – nu presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

Gunoii menajer va fi colectat în puzele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele refofosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În propunerea privind reglementarea urbanistică a amplasamentului studiat nu apar obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
APRILIE 2022

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

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

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin 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;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor;

- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 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:
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în intravilanul municipiului Zalău, teren proprietate privată a beneficiarilor.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Zalău printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe bază 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 prezentei legi, 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.

- Se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone

construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA 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.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

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 referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

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

- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea 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.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat 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 - republicata (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 exista construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu exista situri arheologice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor 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, surpări 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 industriilor, 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 că 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.

- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- 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;

- **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- 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 terenuri 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 din punct de vedere hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;

- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă-captări (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursă);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m față de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, față de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, față de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, față de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, față de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, față de locuințe (raza = 200 m);
- cimitire umane, față de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, față de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultură / sănătate, față de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii, față de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeurii, față de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântână (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuință (10 m);
 - platforma pt deșeurii menajere / locuință (10 m);
 - parcare / locuință (10 m);
 - groapa compost / locuință (10 m);

- **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice față de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM față de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);

- conducta de transport gaz față de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
- conducta de transport gaz, față de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
- conducta de transport gaz, față de clădiri – 20 m între ele;
- conducta de transport gaz față de DN – 22 m;
- conducta de transport gaz față de DJ – 20 m;
- conducta de transport gaz față de DC – 18 m;
- 30 m față de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostradă (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existentă în zonă se propune o zonă de interdicție de contruire de 3,00 m de o parte și de alta a ecartamentului existent.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

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

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității 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 față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitata vizibilitatea participanților 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 executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe 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.

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. Pantă rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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 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;

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

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

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

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

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

Pentru toate categoriile de 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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie 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 măririle 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 branșare 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 comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ 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.

Principalii 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 fata 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).

Înălțimea 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.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI 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:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

UTR - ZCS- Zona unităților comerciale și de servicii – shopping center, servicii, birouri, unități de turism

UTR – ZMX - Zona mixtă – rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

FIȘA DE PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR -ZCS

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 – Zona unităților comerciale și de servicii– Subzona unităților comerciale și de servicii - **ZCS**

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial și de servicii

- centre comerciale;
- alimentație publică: restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, bistro, fast-food, club;
- comerț nealimentar;
- activități financiar-bancare;
- spații multifuncționale;
- birouri;
- cinematografe;
- agenții imobiliare, agenții de turism;
- supermarketuri/hipermarketuri;
- magazine de bricolaj;
- biblioteci;
- locuri de joacă pentru copii;
- cazinouri;
- expoziții;
- prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox);
- servicii specifice centrelor comerciale;

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- construcții de birouri/servicii;
- unități de turism (hotel);
- construcții pentru parcaje;
- parcaje supraterane;
- parcaje subterane;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CAPITOLUL 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

Orice intervenție, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum funcțiuni agro-zootehnice;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate;
- abatoare;

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 din punct de vedere 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;
- 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;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 30 m;
- suprafața minimă a parcelei de 2000 mp;

Art. 10 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retrasă 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

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (bulevard Mihai Viteazu) va fi de min. 18.00.

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

- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limitele laterale este de min. 5.00 m;
- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limita posterioară este de min. 5.00 m;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streașina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele).
- orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 12 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse;
- circulațiile și accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația autospecialelor de intervenție;

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 6%.

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. 30 cm.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Locurile de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism și NP 051-2012.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi P+1, cu înălțimea maximă la cornișa/streașina de 15,00 m pentru funcțiunea de shopping center/centru comercial.

Regimul maxim de înălțime va fi P+11, cu înălțimea maximă la cornișa/streașina de 36,00 m pentru funcțiunea de hotel/birouri.

Se permite realizarea subsolurilor pentru parcaje, spații tehnice, boxe de depozitare.

Înălțimea maximă la cornișa/streașină va fi calculată de la cota ±0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate (închideri de balcoane, mărirea sau micșorarea golurilor de tâmplărie exterioară, modificări de forma și structura ale învelitoarei, etc).

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transportă la groapa de gunoi zonală.

Art. 19 Spații plantate

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996.

Spațiile verzi propuse pe amplasament vor respecta normele și legislația în vigoare.

Art. 20 Împrejmuiri

Spre strada principală, împrejmuirile vor fi tratate decorativ pentru o mai bună vizibilitate.

Împrejmuirile laterale vor putea fi din materiale rezistente, dublate cu gard viu cu înălțimea de maximum 2.10 m.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 65 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max. 1.95

FIȘA DE PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR -ZMX

UTR – ZMX - Zona mixtă –rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 – Zona mixtă– Subzona funcțiunilor mixte - **ZMX**

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiuni mixte-rezidențial/servicii/comercial

- locuințe colective;
- alimentație publică: restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, bistro, fast-food;
- comerț nealimentar;
- construcții pentru educație-creșe, grădinițe, etc.;
- activități financiar-bancare;
- cabinete medicale;
- spații multifuncționale;
- construcții pentru birouri/servicii;
- unități de turism;
- construcții pentru parcaje supraterane;
- cinematografe;
- agenții imobiliare, agenții de turism;
- supermarketuri;
- construcții pentru agrement și sport;
- funcțiuni recreative: wellness, spa, relaxare;
- locuri de joacă pentru copii;
- cazinouri;
- expoziții;
- prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox);
- servicii specifice funcțiunii zonei;

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- parcaje supraterane;
- parcaje subterane;
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CAPITOLUL 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

Orice intervenție, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum funcțiuni agro-zootehnice;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate;
- abatoare;

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 introducere în intravilan;

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

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 30 m;
- suprafața minimă a parcelei de 2000 mp;

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

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 18.00 m (pentru bulevardul Mihai Viteazu), respectiv min. 10 m (pentru strada Fabricii).

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

- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de min. H/2 la cornișa/streașina, dar nu mai puțin de 5.00 m;

- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de min. $H/2$ la cornișa/streașina, dar nu mai puțin de 5.00 m;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streașina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele).
- Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119 din 2014.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor și a camerelor de zi.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse;
- circulațiile și accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația autospecialelor de intervenție;

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 6%.

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. 30 cm.

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Pentru funcțiunea rezidențială se va asigura min. 1,5 loc de parcare/apartament.

Pentru celelalte funcțiuni, numărul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism și NP 051-2012.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi P+11, cu înălțimea maximă la cornișa/streașina de 36,00 m.

Se permite realizarea subsolurilor pentru parcaje, spații tehnice, boxe de depozitare.

Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi calculată de la cota ±0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate (închideri de balcoane, mărirea sau micșorarea golurilor de tâmplărie exterioară, modificări de forma și structura ale învelitoarei, etc).

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

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

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Art. 19 Spații plantate

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996.

Spațiile verzi propuse pe amplasament vor respecta normele și legislația în vigoare.

Art. 20 Împrejmuiri

Spre strada principală, împrejmuirile vor fi tratate decorativ pentru o mai bună vizibilitate. Împrejmuirile laterale vor putea fi din materiale rezistente, dublate cu gard viu cu înălțimea de maximum 2.10 m.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 65 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max. 1.95

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data

APRILIE 2022

Întocmit,

arh. Pop Paul

arh. Nădășan Carmen

ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

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

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală
Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.

- filiale

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

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - 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

1.3.7 - 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

1.3.8 - 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

1.4.1 - Lăcașe de cult

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

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muzee

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

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

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

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

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - 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)

1.7.2 - Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

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

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

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

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

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

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

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

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

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

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

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn 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

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

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

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

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

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

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

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - 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)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, 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)

1.10.5 - Bungalouri * _***

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

1.10.6 - Cabane categoria * _***

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

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - 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 turiștilor (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).

Anexa Nr. 2

la regulament

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:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

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

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

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

2.1.6 - 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

2.1.7 - Zone de recreere

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

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - 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.

2.2.2 - Construcții de învățământ

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;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (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, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

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.

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

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

2.2.5 - Construcțiile și 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 și 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3

la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă 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 sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

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

3.6 - Construcții de sănătate

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

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- 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 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne 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 sălii 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, sărituri, 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

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4

la regulament

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile 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 străzi 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 străzi 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;
- 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 cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură 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 sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura 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.

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 desconggestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii 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 se 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 supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul 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 supralărgiri 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 (fundături):

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

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri 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 (fundături):

- 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 latură; supralărgiri 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 păstrate libere în permanență.

Anexa Nr. 5

la regulament

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 prevăzute:

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- 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 când construcțiile cuprind săli de conferințe și 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 prevăzute câte 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 prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;

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

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

Anexa Nr. 6

la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute 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 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

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

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață 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 prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

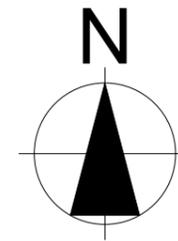
Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

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

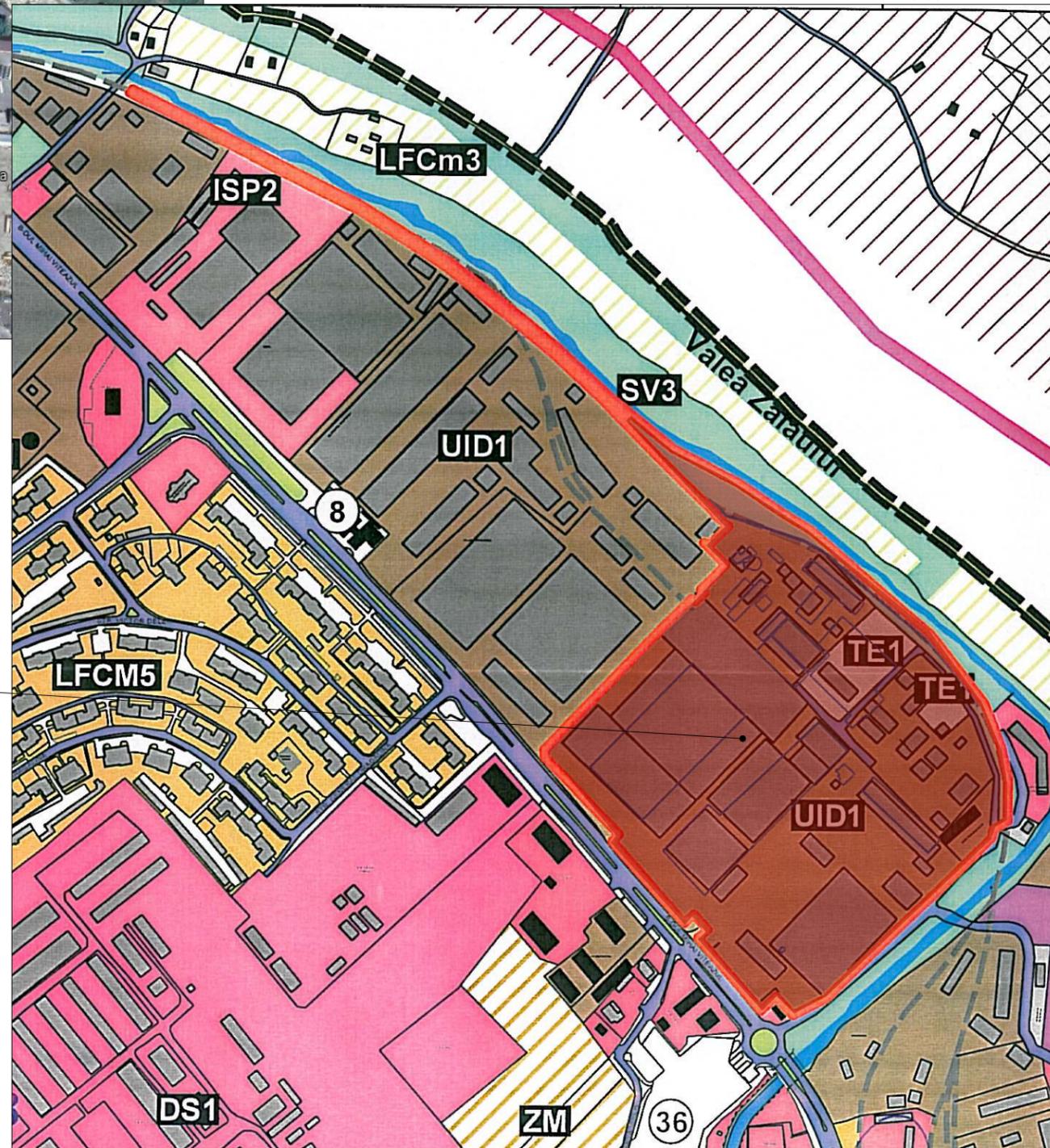
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



PLAN SUPRAPUNERE PUG ZALAU 2010

SURSA: PUG aprobat prin H.C.L. nr. 117 din 17.05.2010 si prelungit termenul de valabilitate cu H.C.L. nr. 161 din 15.05.2020



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
AMPLASAMENT: B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077
Steren studiat = 121736 mp

LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D



PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM SEMNATURA
 arh. Carmen Nădăsan

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

DENUMIRE PROIECT

ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
 B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, et. 1, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA / PUG

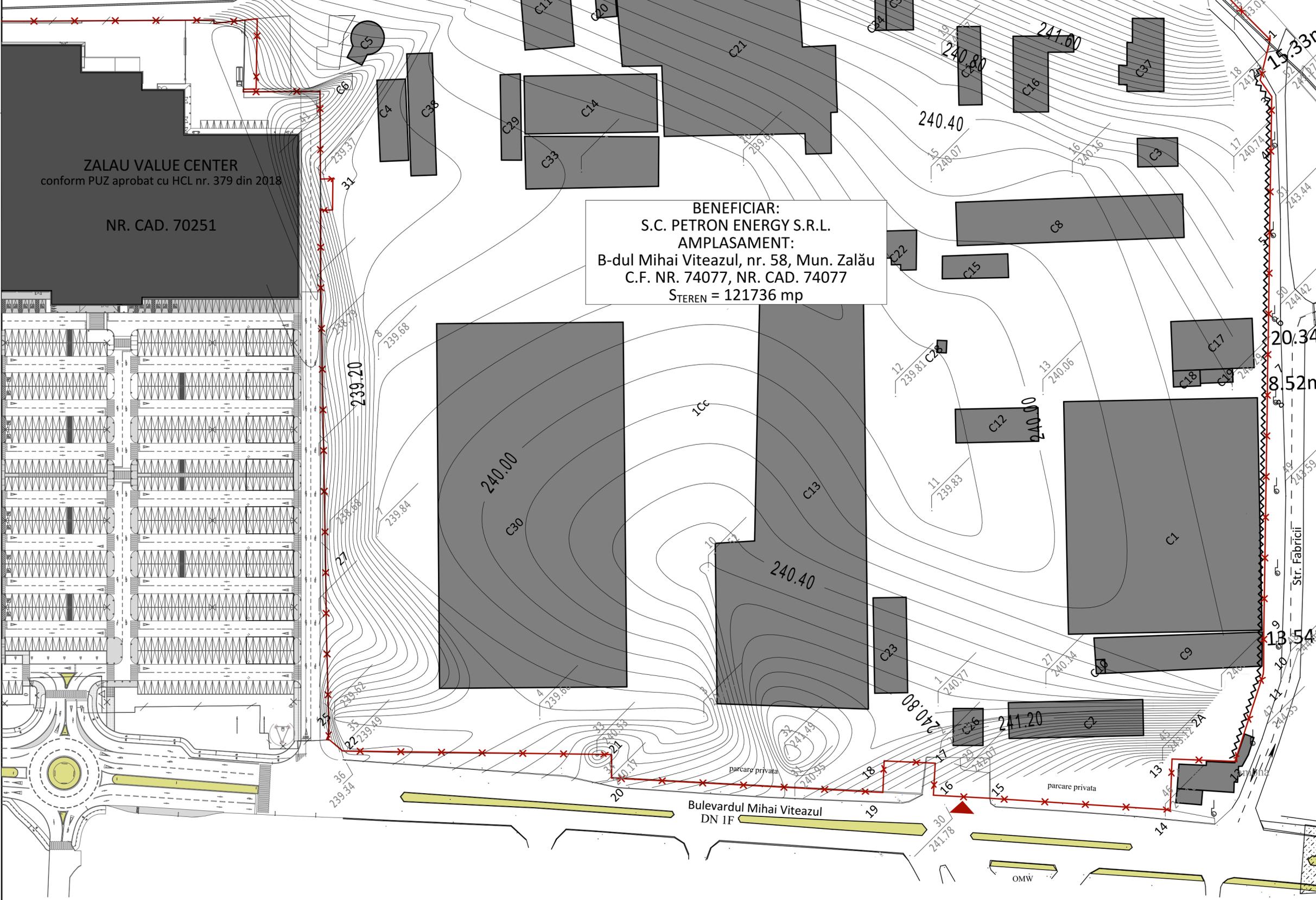
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2021	P.U.Z.	1:5000	04.2022	U.01	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

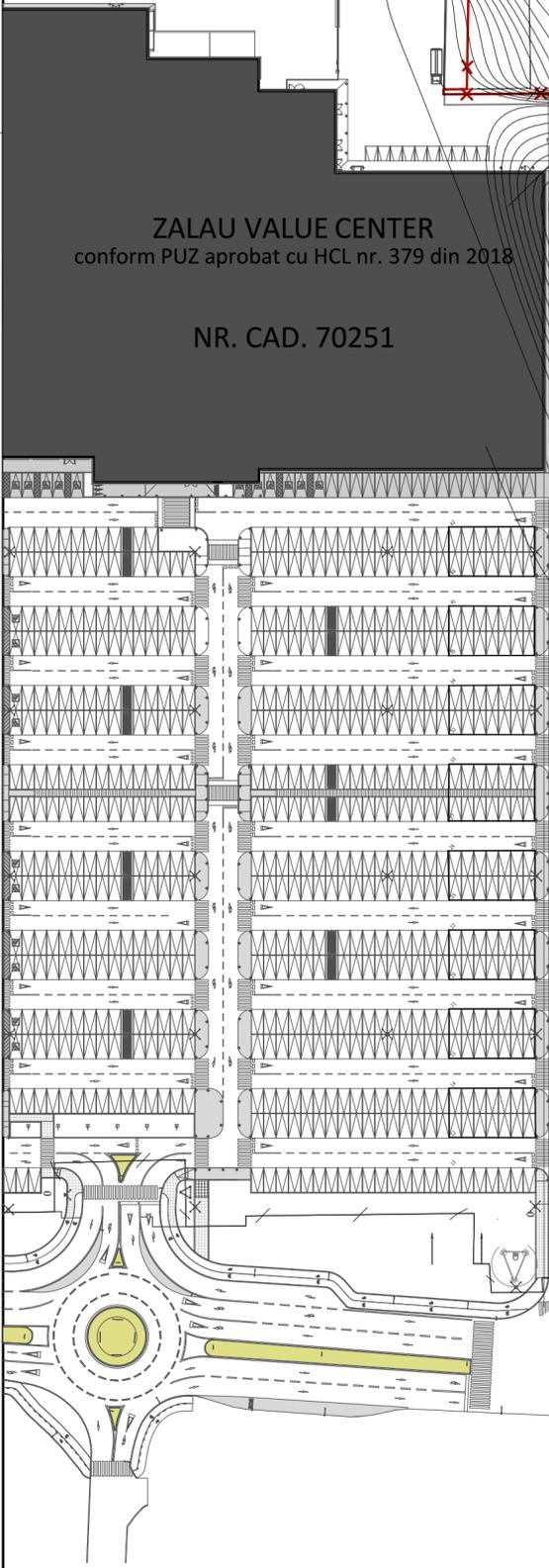
BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	121736	100
	CONSTRUCTII	41092	33.75
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		121736	100
S _{teren} =		121736 m ²	
S _{constr} =		41092 m ²	
S _{cut} =		47160 m ²	
POT existent:		33.75 %	
CUT existent:		0.38	

NOI	NOI	NOI	NOI	NOI	NOI
1	63044.301	30305.913	48	63041.118	30304.802
2	63044.302	30305.914	49	63041.119	30304.803
3	63044.303	30305.915	50	63041.120	30304.804
4	63044.304	30305.916	51	63041.121	30304.805
5	63044.305	30305.917	52	63041.122	30304.806
6	63044.306	30305.918	53	63041.123	30304.807
7	63044.307	30305.919	54	63041.124	30304.808
8	63044.308	30305.920	55	63041.125	30304.809
9	63044.309	30305.921	56	63041.126	30304.810
10	63044.310	30305.922	57	63041.127	30304.811
11	63044.311	30305.923	58	63041.128	30304.812
12	63044.312	30305.924	59	63041.129	30304.813
13	63044.313	30305.925	60	63041.130	30304.814
14	63044.314	30305.926	61	63041.131	30304.815
15	63044.315	30305.927	62	63041.132	30304.816
16	63044.316	30305.928	63	63041.133	30304.817
17	63044.317	30305.929	64	63041.134	30304.818
18	63044.318	30305.930	65	63041.135	30304.819
19	63044.319	30305.931	66	63041.136	30304.820
20	63044.320	30305.932	67	63041.137	30304.821
21	63044.321	30305.933	68	63041.138	30304.822
22	63044.322	30305.934	69	63041.139	30304.823
23	63044.323	30305.935	70	63041.140	30304.824
24	63044.324	30305.936	71	63041.141	30304.825
25	63044.325	30305.937	72	63041.142	30304.826
26	63044.326	30305.938	73	63041.143	30304.827
27	63044.327	30305.939	74	63041.144	30304.828
28	63044.328	30305.940	75	63041.145	30304.829
29	63044.329	30305.941	76	63041.146	30304.830
30	63044.330	30305.942	77	63041.147	30304.831
31	63044.331	30305.943	78	63041.148	30304.832
32	63044.332	30305.944	79	63041.149	30304.833
33	63044.333	30305.945	80	63041.150	30304.834
34	63044.334	30305.946	81	63041.151	30304.835
35	63044.335	30305.947	82	63041.152	30304.836
36	63044.336	30305.948	83	63041.153	30304.837
37	63044.337	30305.949	84	63041.154	30304.838
38	63044.338	30305.950	85	63041.155	30304.839
39	63044.339	30305.951	86	63041.156	30304.840
40	63044.340	30305.952	87	63041.157	30304.841
41	63044.341	30305.953	88	63041.158	30304.842
42	63044.342	30305.954	89	63041.159	30304.843
43	63044.343	30305.955	90	63041.160	30304.844
44	63044.344	30305.956	91	63041.161	30304.845
45	63044.345	30305.957	92	63041.162	30304.846
46	63044.346	30305.958	93	63041.163	30304.847
47	63044.347	30305.959	94	63041.164	30304.848
48	63044.348	30305.960	95	63041.165	30304.849
49	63044.349	30305.961	96	63041.166	30304.850
50	63044.350	30305.962	97	63041.167	30304.851
51	63044.351	30305.963	98	63041.168	30304.852
52	63044.352	30305.964	99	63041.169	30304.853
53	63044.353	30305.965	100	63041.170	30304.854

LEGENDA	
	LIMITA PARCELA
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CONSTRUCTII VECINE
	CIRCULATII AUTO PUBLICE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
	POD
	NUMERE CADASTRALE
	COTE TEREN
	DISTANTE ORIZONTALE
	VALEA ZALAUULUI
	ZID DE SPRIJIN
	ACCES



BENEFICIAR:
S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
AMPLASAMENT:
B-dul Mihai Viteazul, nr. 58, Mun. Zalău
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077
STEREN = 121736 mp



INFORMATII PROIECT					
ZONA SEISMICA	0.10 g				
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III				
CLASA DE IMPORTANTA	IV				
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D				
PROIECTANT GENERAL					
COORD. URBANISM	SEMNATURA				
arh. Carmen Nădăsan					
PROIECTAT					
arh. Paul Pop					
PROIECTAT					
arh. Paul Pop					
DENUMIRE PROIECT					
INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R.-URI EXISTENTE ÎN ZONA COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL-COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCTII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE					
ADRESA AMPLASAMENT					
B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj					
DATE BENEFICIAR					
S.C. PETRON ENERGY S.R.L. B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, et. 1, Mun. Zalău, Jud. Sălaj					
DENUMIRE PLANSA					
SITUATIA EXISTENTA					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2021	P.U.Z.	1:1000	04.2022	U.02	594 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este validat numai cu semnăturile și stampila în original.



ZALAU VALUE CENTER
conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018
NR. CAD. 70251

SHOPPING CENTER
P

SHOPPING CENTER
P

P+11 P+1 P+5
ALINIAMENT
MINIM 18 M

DRIVE THROUGH

50254

LEGENDA

	LIMITA PARCELA		POD
	CONSTRUCTII VICINE EXISTENTE		74077
	STALP DE LINIE ELECTRICA		NUMERE CADASTRALE
	CIRCULATII AUTO PROPUSE		243.27
	CIRCULATII PIETONALE PROPUSE		COTE TEREN
	SUPRAFATA VERDE AMENAJATA PROPUSE		22.04m
	CONSTRUCTII REZIDENTIALE		DISTANTE ORIZONTALE
	CONSTRUCTII PENTRU SERVICII		VALEA ZALAUUI
	CONSTRUCTII DE AGREMENT (PROIECTIUNOCURI DE JOACA/TERENURI DE SPORT)		RETRAGERE LATERALA MIN. 5 M
	SHOPPING CENTER		ALINIAMENT MINIM 10 M/18 M
	BIROURI, COMERCIAL SI UNITATI DE CAZARE		ACCES
	DRIVE THROUGH		ALTE PAVAJ TRAFIC GREU SI CALAREA AUTOTRACIALELOR DE STINGERE INCENDIU

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D



PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM SEMNATURA
arh. Carmen Nădăsan

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE IN ZONA COMERCIALA (SHOPPING CENTER), ZONA MIXTA (REZIDENTIAL COMERCIAL SI SERVICII), CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE, ZONA DE AGREMENT, SERVICII SI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, et. 1, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

REGLEMENTARI URBANISTICE - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA

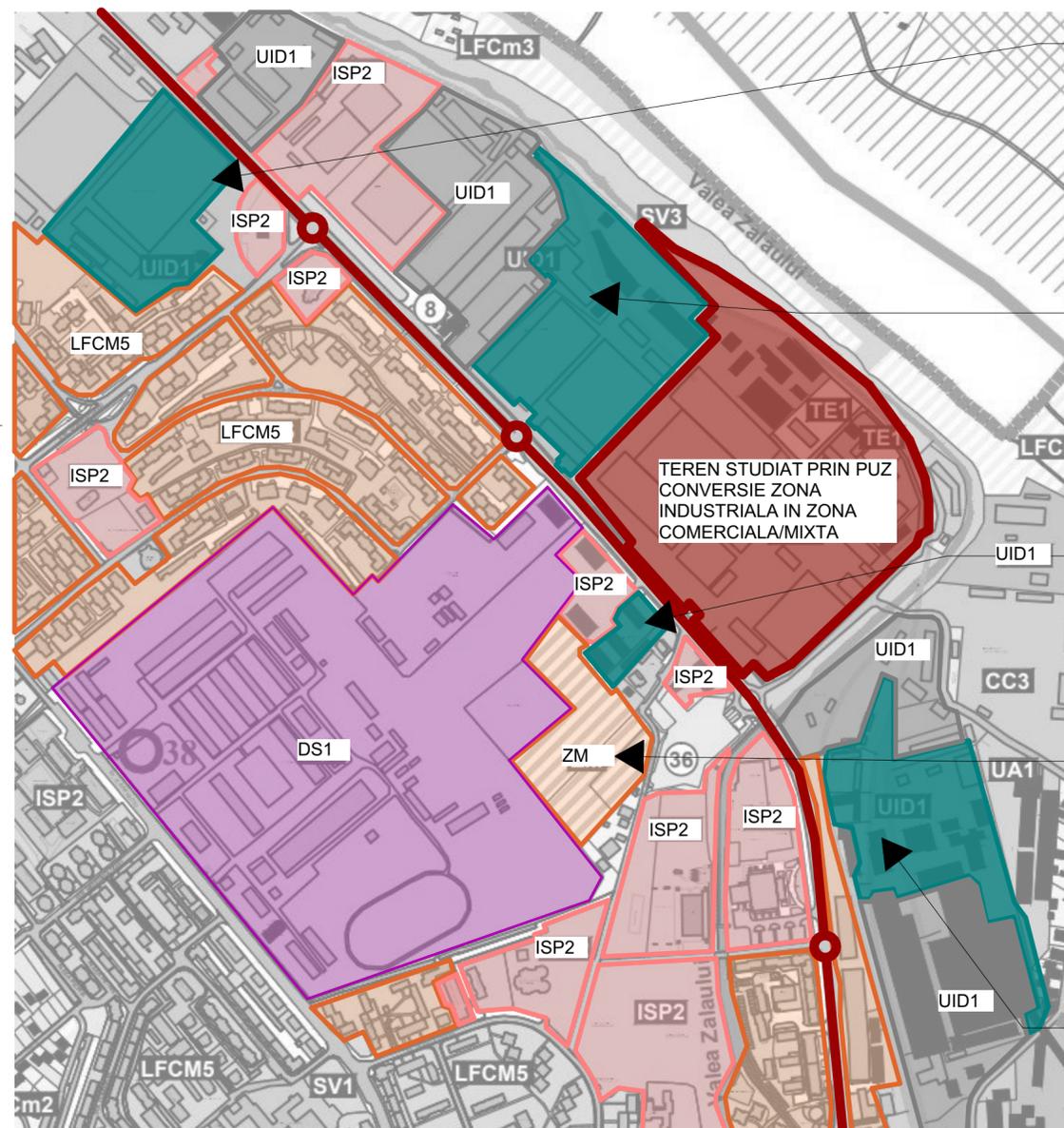
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
13/2021	P.U.Z.	1:1000	04.2022	U.04	594 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este validat numai cu semnăturile și stampila în original.

INCADRARE IN CONTEXT URBAN/OPORTUNITATEA INVESTITIEI

-CONVERSIA URBANISTICA A ZONELOR INDUSTRIALE IN ZONE COMERCIALE/ZONE MIXTE - BLD. MIHAI VITEAZU

-TENDINTA ZONELOR INDUSTRIALE AFLATE IN ZONE PERICENTRALE SA MIGREZE SPRE EXTREMITATEA ORASULUI SI SA FIE INLOCUIE CU FUNCTIUNI SPECIFICE ZONEI PERICENTRALE



PUZ-CONVERSIE ZONA INDUSTRIALA IN ZONA COMERCIALA (LIDL)

PUZ-CONVERSIE ZONA INDUSTRIALA IN ZONA COMERCIALA-SHOPPING CENTER

PUZ-CONVERSIE ZONA INDUSTRIALA IN ZONA MIXTA-COMERCIAL SI REZIDENTIAL

PUZ-REGLEMENTARE ZONA MIXTA-REZIDENTIAL /SERVICII/COMERCIAL

PUZ-CONVERSIE ZONA INDUSTRIALA IN ZONA COMERCIALA/SERVICII PUBLICE (DEDEMAN)

Disfuncționalități identificate:

- zona industrială și depozitare abandonată
- fondul construit existent este alcătuit din clădiri amplasate haotic, fără un regim unitar de aliniere, care prezintă un grad avansat de degradare
- clădiri existente cu imagine arhitectural volumetrică specifică clădirilor industriale (anexe ale clădirilor industriale), în imediată apropiere a unei zone cu locuințe colective
- trotuare subdimensionate și degradate
- spațiile verzi existente sunt neîntretinute, dezordonate și destructurate

Prioritățile de acțiune:

- reconversia funcțională a zonei existente, în zona cu funcțiuni comerciale și funcțiuni mixte
- demolarea / desființarea clădirilor existente
- organizarea funcțională și arhitectural volumetrică a unei zone comerciale în relație de interdependență cu zonele urbane învecinate
- organizarea circulațiilor și acceselor auto și pietonale
- suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate și amenajate ca zona de recreere

Avantajele zonei:

- vecinătatea unor dotări asemănătoare
- configurația avantajoasă a terenului din punct de vedere geometric și al raporturilor cu spațiul stradal
- accesibilitatea bună din Bulevardul Mihai Viteaz
- prezența rețelelor edilitare



RELATIA CU ORASUL, RAPORTATA LA PRINCIPALELE PUNCTE DE INTERES SI LEGATURILE CU ORASELE INVECINATE



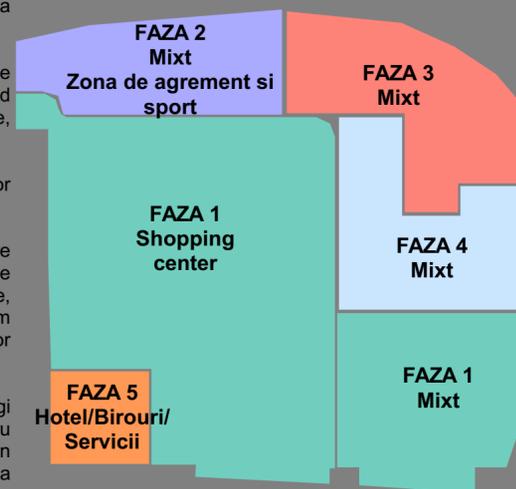
Restructurarea unităților industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spații publice – străzi, piețe, spații verzi etc – net determinate. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantății de arbori în aliniament, trotuare, piste pentru bicicliști etc.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Structura funcțională mixtă va include locuire colectivă, activități comerciale și administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Zona comercială de tip shopping center va întregi imaginea urbană, în raport cu actualul centru comercial, astfel se va crea un nou pol urban, un viitor centru economic, care va atrage atât populația din Municipiul Zalău, cât și din localitățile adiacente.



INFORMAȚII PROIECT	
ZONA SEISMICĂ	0.10 g
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANȚĂ	IV
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	D



PROIECTANT GENERAL	
COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Carmen Nădăsan	
PROIECTAT	
arh. Paul Pop	
PROIECTAT	
arh. Paul Pop	

DENUMIRE PROIECT
 ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONA COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENTIAL-COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT
 B-dul Mihai Viteaz, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR
 S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
 B-dul Mihai Viteaz, Nr. 58, et. 1, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANȘĂ
 ANALIZA CONTEXT URBAN

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANȘĂ	FORMAT
13/2021	P.U.Z.		04.2022	U.05	594 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnătură și stampilă în original.