



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

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

HOTĂRÂREA Nr. 304 Din 19 decembrie 2013

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Strada Fabricii-intravilan- spații de depozitare produse alimentare și nealimentare, sediu firmă, prestări servicii, servicii și activități ale bazelor sportive și întreținere corporală”, beneficiari Mureșan Vasile și Victoria, Pap Nicolae și Olimpia, Dragoș Daniel și Anna, Bicfalvi Erik Cosmin

Consiliul local al municipiului Zalău;
Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr.52923/23.10.2013 ;

-Rapoartele comisiilor de specialitate,

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională și ale Ordinului nr.2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

Văzând Avizul de oportunitate nr.3/28.05.2013 emis de Arhitectul șef și aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Dispoziția nr.1236/16.07.2013 precum și Certificatul de urbanism nr.81/05.02.2013;

Văzând Raportul privind informarea și consultarea publicului nr.36612/24.07.2013,

În conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.c din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL;

În temeiul art.36, alin.2, lit.c și alin.5, lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Strada Fabricii-intravilan- spații de depozitare produse alimentare și nealimentare, sediu firmă, prestări servicii, servicii și activități ale bazelor sportive și întreținere corporală”, beneficiari Mureșan Vasile și Victoria, Pap Nicolae și Olimpia, Dragoș Daniel și Anna, Bicfalvi Erik Cosmin, conform documentației anexate, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Art.2.(1) Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal „Strada Fabricii-intravilan- spații de depozitare produse alimentare și nealimentare, sediu firmă, prestări servicii, servicii și activități ale bazelor sportive și întreținere corporală”, beneficiari Mureșan Vasile și Victoria, Pap Nicolae și Olimpia, Dragoș Daniel și Anna, Bicfalvi Erik Cosmin, **este de 60 de luni de la aprobare.**

(2) Valabilitatea prevederilor documentației Planului Urbanistic Zonal „Strada Fabricii-intravilan- spații de depozitare produse alimentare și nealimentare, sediu firmă, prestări servicii, servicii și activități ale bazelor sportive și întreținere corporală”, beneficiari Mureșan Vasile și Victoria, Pap Nicolae și Olimpia, Dragoș Daniel și Anna, Bicfalvi Erik Cosmin, se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

Art.3. Prin grija Arhitectului sef, documentatia de urbanism aprobata prin prezenta hotarare se comunica, in termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Arhitectului sef.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău, Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului,
- OCPI Salaj,
- publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu
- Beneficiari PUZ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Coța Gabriela Daniela



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Potroviță Stelian

STUDIU GEOTEHNIC

**PRIVIND TERENUL DE FUNDARE PENTRU
„PLAN URBANISTIC ZONAL STRADA FABRICII”
AMPLASAMENT: Loc. Zalau, zona str. Fabricii, fn, jud. Salaj
BENEFICIAR: Pap Nicolae si sotia Pap Nicolae, Zalau, ,
Salaj**

Intocmit
Balint Barna II,
Mesesenii de Jos Salaj



ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA

Cota Gabriela Dancu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

BORDEROU
PRIVIND PIESELE STUDIULUI GEOTEHNIC

A. PIESE SCRISE.

- STUDIU GEOTEHNIC
- FISA FORAJULUI

B. PIESE DESENATE

- PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
- PLAN DE SITUATIE

ANEXA ___ la HCL 304/19.12.2013
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cota Gabriela



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Potrovița Stelian
POTROVIȚA STELIAN

STUDIU GEOTEHNIC

a. INTRODUCERE

a.1. Prezentul studiu geotehnic a fost intocmita in vederea stabilirii conditiilor geotehnice in faza PUZ, zona strazii Fabricii, cf. planului de situatie anexat.

a.2. Studiul geotehnic s-a intocmit in conformitate cu standardul SR EN 1997-1/2006

a.3. Prezenta lucrare a fost intocmita conform Indicativ NP 074/2007, in faza unica, categoria geotehnica a lucrarii 1(cf. tab. A2), atribuindu-se urmatorul punctaj:

- Conditiiile de teren 6 (terenuri dificile)
- Apa subterana 1 (fara epuismenete)
- Clasificarea constructiei 3 (normala)
- Vecinatati 3(risc moderat)
- TOTAL 13 puncte +0 puncte pentru zona seismica F = 13 puncte (risc geotehnic moderat, categoria geotehnica 2)

Categoria geotehnica 2 cu risc moderat include tipuri conventionale de lucrari si fundatii, fara riscuri majore sau conditii de teren si de solicitare neobisnuite.

Cercetarile efectuate au drept scop cunoasterea conditiilor de fundare pentru a stabili natura litologica, stratificatia, caracteristicile geotehnice si regimul apelor subterane.

b. GENERALITATI

b.1. GEOLOGIA

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat in bazinul neogen al Simleului.

Roca de baza este reprezentata prin argila marnoasa cenusa, de varsta pontiana peste care s-au depus formatiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri si pietrisuri.

b.2. GEOMORFOLOGIA

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe versantul drept al vail Zalaului cu panta generala de 4 % .

ANEXA ___ la HCL 304/9.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

b.3. ADANCIMEA DE INGHET.

In conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 m.

b.4. SEISMICITATEA ZONEI.

Conform STAS 11100 / 1/ 93, amplasamentul studiat se incadreaza in macrozona cu grad de seismicitate VI. In conformitate cu prevederile normativului P 100-1-2006, zona localitatii Zalau se incadreaza in zona de seismicitate de calcul „F” cu valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0.08$ g si perioada de colt $T_c = 0.7$ secunde.

b.5. APA SUBTERANA.

In zona studiata panza freatica nu exista. In zona pot aparea ape subterane acumulate sub forma de pungi in zonele mai poroase ale depozitelor deluviale. In timpul executarii forajelor apa subterana nu a fost intalnita .

c. STABILITATEA SI ANTECEDENTELE TERENULUI.

Amplasamentul se gaseste pe un versant cu relief valurit in trepte in zona terenului in panta, care sunt marturiile unor miscari de teren vechi partial stabilizate. Prezenta oglinzilor de frictiune in masa deluviilor denota tensiuni care se descarca prin miscari de teren lente de tipul curgerilor plastice. Pe portiunea plana terenul se prezinta stabil. Terenul in trecut a fost folosit ca pasune.

In vederea determinarii succesiunii stratigrafice si a stabilirii conditiilor de fundare a fost executat 1 foraj $\Phi 4''$ ale carui rezultate sunt prezentate in fisa forajului.

d. STRATIFICATIA TERENULUI.

Lucrarile executate au pus in evidenta urmatoarea stratificatie pentru terenul studiat:

1. sol vegetal 0.3 m grosime
2. intre -0.30-1.1 m argila prafoasa verzuie cafenie vartoasa, compresibilitate medie, contractila, cu activitate medie

ANEXA __ la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Coto Gabriela Danich

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

3. între -1.1-2.7 m argila prafoasă cenușie, vartoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie
4. între 2.7-2.9 m argila prafoasă cu fragmente de tuf
5. între -2.9-6.0 m argila prafoasă vinetie, vartoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie

e. CONDITII DE FUNDARE

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 va funda în stratul de argila cenușie prafoasă (3) cu următorii caracteristici geotehnici de calcul:

- $I_c = 0.8$
- $e = 0.85$
- $\gamma = 19.6 \text{ kN/mc}$ (greutatea volumetrică)
- $\varphi = 15^\circ$ (unghiul de forfecare)
- $c = 25 \text{ kPa}$ (coeziunea)
- $E = 19500 \text{ kPa}$ (modulul de deformare liniară)

Conform STAS 1243-88 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflări și contractii mari (PUCM cu activitate medie, având:

$I_p = 41.6$ (indice de plasticitate)

$WL = 59.5$ (limita de curgere)

$U_L = 140 \%$ (umflare liberă)

$W_s = 17.9$ (limita de framantare)

$A_2 = 28\%$ (fracția de ultraargila)

$I_A = 1.3$ (indice de activitate)

Conform "Codului de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contractii mari (PUCM)" - indicativ NE 0001-96 pct. 4.2 se va funda la adâncimea minimă de -2.0 m față de cota terenului natural.

La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiune convențională :

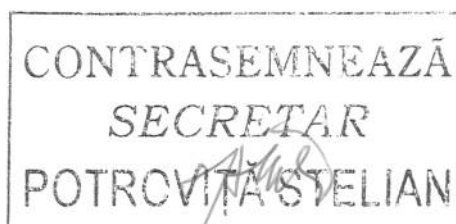
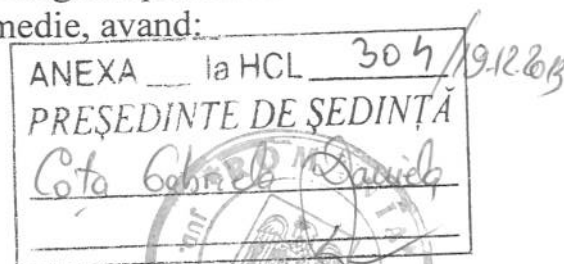
- $P''_{\text{conv}} = 250 \text{ kPa}$ cf STAS 3300/2/1985 .

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B), conform STAS 3300/2-85, pct. 8.2., cu formula:

$$P_{\text{conv}} = P''_{\text{conv}} + C_B + C_D$$

f. Măsurile și recomandări.

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



- spatiile din jurul fundatiilor se vor umple cu argila compactata in straturi de 0.20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundatiile si peretii subterani.
- conductele purtatoare de apa, sa fie bine realizate si fara legatura directa cu constructia la strabaterea peretilor
- evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior (la distante mai mari de 10 m)
- in cazul subsolului se recomanda ca acesta sa fie hidroizolat si pravazut cu dren de descarcare gravitacionala, datorita faptului ca in perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrare a apelor meteorice care pot afecta fundatia constructiei si stabilitatea locala a versantului
- avand in vedere posibilitatea ca in perioadele bogate in precipitatii sa apara infiltratii de apa recomandam un sistem de drenaj in jurul fundatiilor
 - sapaturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval in amonte
 - ultimii 0.20 m de sapatura se vor executa imediat inainte de turnarea betoanelor
- in cazul taluzurilor ce depasesc 1.00 m se vor prevedea ziduri de sprijin
- amplasamentul va fi proiectat impotriva apelor din precipitatii atat in timpul executiei lucrarii cat si in timpul exploatarei constructiei
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare etanse cu inclinarea de la constructie spre exterior
- nu se permite plantarea de vegetatie arboricola de talie mare la mai putin de 4 m de const
- terenul de fundare conform T_s – 1994 se incadreaza in categoria „tare”

INTOCMIT**Ing. Balint Barna**

FISA FORAJULUI 998 Zalau

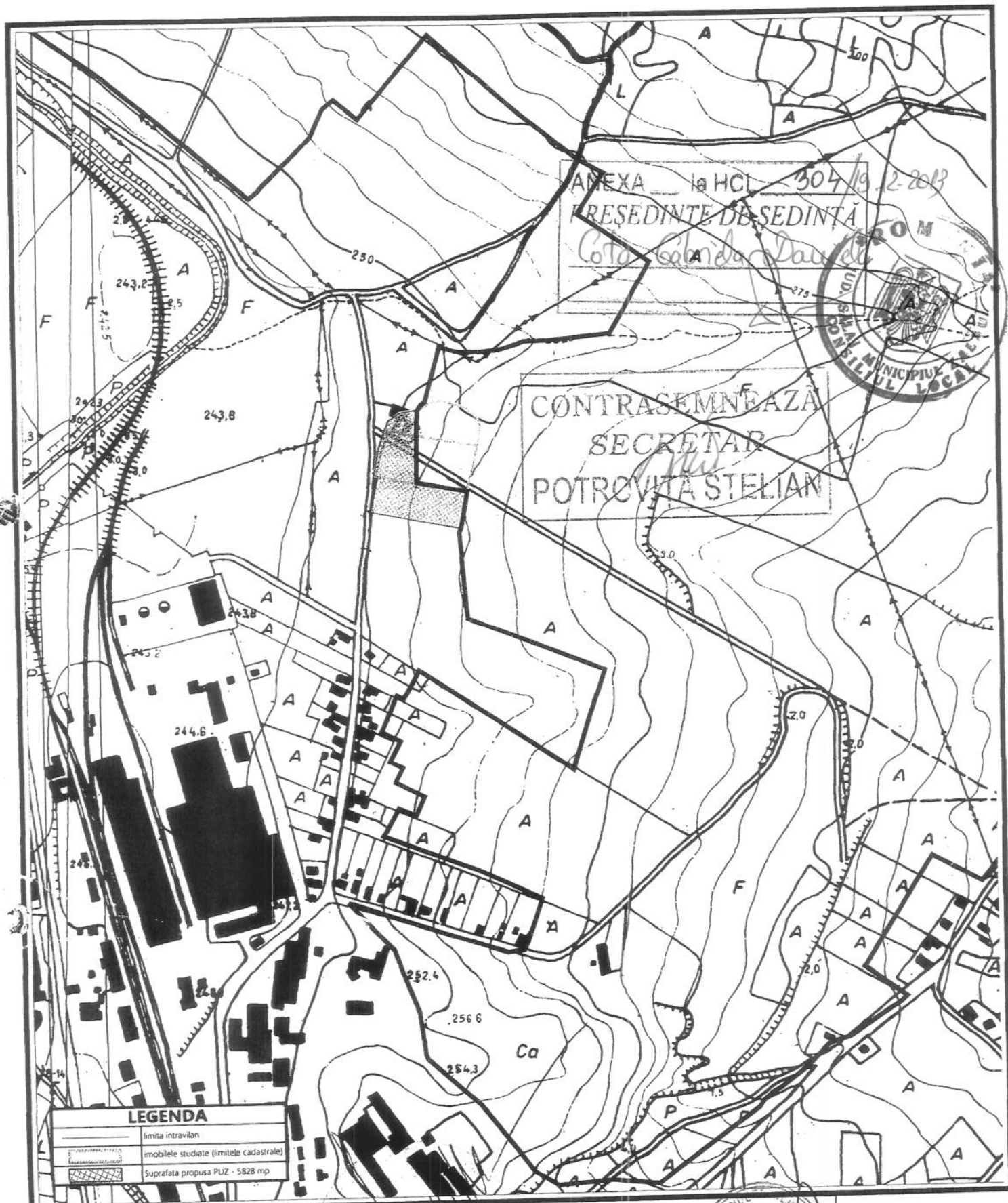
Adancime m	de la	pan a la	Gro sim e strat m	Ad. apa subt. m	Denumire strat	Reprez entare grafica	Nr.p roba	Ad. prob a	argil a	praf	nisip	pietr is	W %	W _L %	W _p %	Ip	Ic	e	γ kN/ mc	φ In grad e	c kPa
0	0.3	0.3	0.3		Sol vegetal	44															
0.3	1.1	1.1	0.8		Argila prafoasa galbena verzuie	44 11-14	1	1.0	45	45	10		21.6	49.5	18	31.5	0.7	0.9	19.5	15	22
1.1	2.7	2.7	1.6		Argila prafoasa cenusie	44 44 44	2	1.5	44	38	18		23.6	59.5	17.9	41.6	0.8	0.85	19.6	15	25
2.7	2.9	2.9	0.2		Argila prafoasa cu fragmente de tuf	44 44 44	3	2.9	42	32	26		22.3	40.2	18.2	22.0	0.7	0.7	18.1	15	12
2.9	6.0	6.0	nede t		Argila vinetie	44 44 44 44 44 44	3	2.0	44	38	18		23.6	49.53	17.95	31.58	0.72	0.95	19.2	15	35

ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela

Intocmit
Ing. Geol. Balint Barna

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN





MSO D

Ing. Marian Sergiu Calin

PLAN URBANISTIC ZONA

O.C.P.I. SALAJ

Beneficiari	MURESAN VASILE si sotia VICTORIA, PAP NICOLAE si sotia OLIMPIA, ANDREI TEODOR si sotia VIORICA	Scara	03 - INCADRARE IN ZONA	Receptionat
U.A.T.	ZALAU - INTRAVILAN/EXTRAVILAN, str. Fabricii	1:500		
Masurat	Ing. Marian Sergiu Calin	Data	L-34-35-A-c-4-I Ortelec Sud-Vest 1977	Data 14.12.2012
Intocmit	Ing. Marian Sergiu Calin			
Autorizatie	RO-SJ-F0073	11/12/2012		



ANEXA la HCL 307/1912 203
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Danida



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
[Signature]
POTROVIȚA STELIAN



PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE

Str. Vitor-Teodosiu, nr. 208/2, ap. 1, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

J12 / 2574 / 2011; CUI 28234719

tel.: 0722 612 113; E-mail: arhconsult@gmail.com; florin@arhconsult.com



S.C. ARH CONSULT SOLUTION

S.R.L.

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA "GRADINA VIRISGAR"

ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA

Cota Gabriela Dames



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA INVESTITIEI: PLAN URBANISTIC ZONA "GRADINA IRISGAR"
CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE PRODUSE
ALIMENTARE SI NEALIMENTARE, SEDIU DE
FIRMA, PRESTARI SERVICII, SERVICII DE
ACTIVITATI ALE BAZELOR SPORTIVE SI
INTRETINERE CORPORALA
MUN. ZALAU, str. Fabricii, jud. SALAJ

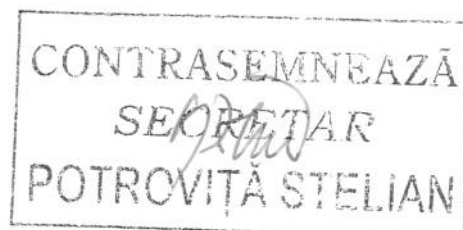
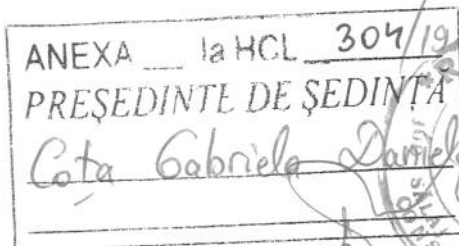
BENEFICIAR: MURESAN VASILE

PROIECTANT: SC ARH CONSULT SOLUTIONS SRL

Proiectant de specialitate: arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN

FAZA: Documentatie PLAN URBANISTIC ZONAL

NR. PROIECT: 04/2013



BORDEROU

PIESE SCRISE

Fisa proiectului

Borderou

Extras carte funciara

Certificat de urbanism

Documentatia cadastrala

Studiu geotehnic

Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

Volum 1 – Memoriu de prezentare

Volum 2 – Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

Plan de incadrare in teritoriu, sc. 1:10000 _____ U00

Plan de incadrare in P.U.G., sc. 1:10000 _____ U01

Situatia existenta, sc. 1:1000 _____ U02

Reglementari urbanistice - zonificare, sc. 1:1000 _____ U03

Reglementari urbanistice sc. 1:1000 _____ U04.0

Reglementari urbanistice – propunere mobilare urbana sc. 1:1000 __ U04.1

Reglementari – echipare edilitara, sc. 1 :1000 _____ U05

Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 :1000 _____ U06

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei;
2. Obiectul P.U.Z.;
3. Surse documentare.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. Evolutia zonei;
2. Incadrarea in localitate;
3. Elementele cadrului natural;
4. Circulatia;
5. Ocuparea terenurilor;
6. Echipare edilitara;
7. Probleme de mediu;
8. Optiuni ale populatiei.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. Concluzii ale studiilor de fundamentare;
2. Prevederi ale P.U.G.;
3. Valorificarea cadrului natural;
4. Modernizarea circulatiei;
5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici;
6. Dezvoltarea echiparii edilitare;
7. Protectia mediului;
8. Obiective de utilitate publica.

D. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

E. ANEXE



A. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

PLAN URBANISTIC ZONA "GRADINA VIRISGAR"
CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE PRODUSE ALIMENTARE SI
NEALIMENTARE, SEDIU DE FIRMA, PRESTARI SERVICII, SERVICII DE
ACTIVITATI ALE BAZELOR SPORTIVE SI INTRETINERE CORPORALA

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

MUN. ZALAU, str. Fabricii, jud. SALAJ

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

SC ARH CONSULT SOLUTIONS SRL

Cluj-Napoca, str. Viilor, 20C, ap. 5, jud. Cluj

Proiectant de specialitate : arh. Florina Nicoleta Florian

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

MURESAN VASILE

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

MARTIE 2013

2. OBIECTUL P.U.Z.

Obiectul P.U.Z. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand amplasarea unor spatii de depozitare pentru produse alimentare si nealimentare, a unui sediu de firma cu spatii ce implica prestari servicii, precum si servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala, in corelatie cu zonele limitrofe existente.

2.1. Solicitari ale temei program.

Destinatia actuala a terenurilor este cea de pepiniera (UTR subzona P2, conform P.U.G. Zalau.)

La cererea beneficiarilor propunem prin P.U.Z. schimbarea destinatiei zonei studiate din subzona pepiniera in **zona unitatilor de productie industriale si de depozitare, subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, sediu de firma, prestari servicii, servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala propuse (UID 3)**

In acest scop a fost obtinut un Certificat de Urbanism (nr 81 din 05.02.2013) prin care se solicita studierea zonei gradinii VIRISGAR si a vecinatatilor acesteia.

Vor fi studiate urmatoarele aspecte: organizarea urbanistic arhitecturala; indicatori urbanistici; regim de inaltime; realizarea infrastructurii edilitare; reglementari specifice detaliate.

2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Programul de dezvoltare al mun. Zalau nu are prevederi specifice pentru zona studiata, dar in pevederile generale ale localitatii se mentioneaza dezvoltarea de noi zone industriale si de servicii in baza Planurilor Urbanistice de Zona.

3. SURSE DOCUMENTARE

3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:



- P.U.G. municipiul Zalău;
- Certificat de Urbanism nr. 81 din 05.02.2013;;
- Documentatia Cadastrala;

3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu Geotehnic;
- Documentatia cadastrala;
- Avize si acorduri.

3.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Zalău cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice.
- programul de dezvoltare a alocalitatii;

3.4. Baza topografica

Suportul topografic este conform documentatiei topografice intocmite de S.C. MSCAD S.R.L. (intocmit si verificat de catre ing. Marian Sergiu Calin).

3.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.Z. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

3.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.Z. se bazeaza pe solicitarile beneficiarilor, respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 81 din 05.02.2013, emis de Primaria Municipiului Zalău.

B. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

1. EVOLUTIA ZONEI

1.1 Date privind evolutia zonei

Zona studiata este la o distanta de aproximativ 1km fata de artera principala de circulatie a orasului (b-dul Mihai Viteazu) si are legatura directa prin str. Fabricii cu soseaua de centura a orasului (str. Gh. Lazar - str. T. Vladimirescu). Din aceasta cauza a fost si este o zona propice dezvoltarii industriei usoara, spatiilor de depozitare (ce permit aprovizionarea cu masina mica in oras), sediilor de firma, bazelor sportive si spatii comerciale cu vanzare en-gros.

2. INCADREAREA IN LOCALITATE

2.1 Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat in suprafata de 5828 mp se afla situat in intravilanul localitatii mun. Zalău, str. Fabricii . jud, Salaj.

Toate cele trei parcele au acces direct din str. Fabricii;

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

Municipiul Zalău este situat pe axa N-S, Cluj Napoca - Satu-Mare - Petea Vama, DN 1F - E 81 și este conectat la o rețea rutieră cu acces spre Europa de vest. Accesul înspre zona studiată se face fie de pe axa principală, formată din strazile Gh. Doja și B-dul Mihai Viteazul, virând la dreapta înspre str. Fabricii pe strada de legătură Pacii fie de pe soseaua de centură (str. Gh. Lazar - str. T. Vladimirescu), virând tot la dreapta pe str. Fabricii.

Locația beneficiază de iluminat public, colectarea deșeurilor care, împreună cu rețelele edilitare, au fost dezvoltate pentru funcțiunile existente în zona nefiind nevoie de o extindere a acestora ci doar de un bransament.

În zona nu există instituții de interes general.

Vecinatati:

La N – str Fabricii (și vis-à-vis de ea, SC AVE ZALAU)

La E – municipiul Zalău, Citadin

La S – Municipiul Zalău, Citadin

La V – str. Fabricii (și vis-à-vis de ea, SC TRANS SALAJ)

3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Geografic, situl se află la o altitudine aproximativă de 250 m iar în vecinătate nu sunt păduri sau trasee de animale. Temperatura medie a lunii ianuarie este de $-2,5^{\circ}\text{C}$, iar a lunii iulie este de $+19,3^{\circ}\text{C}$. D.p.d.v. hidrografic zona nu prezintă pericol de inundație iar elementele cadrului natural sunt relevante, în cazul studiat, doar d.p.d.v. static și geofizic având în vedere funcțiunile zonale propuse prin acest studiu, depozitare, sediu de firmă și activități ale bazelor sportive și de întreținere corporală.

Ca urmare selectăm din studiul geotehnic următoarele:

„Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe versantul drept al văii Zăului cu panta generală de 4 % .

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

Conform STAS 11100 / 1/ 93, amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1-2006, zona localității Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „F” cu valori de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.08\text{ g}$ și perioada de colt $T_c = 0.7$ secunde.

În zona studiată panza freatică nu există. În zona pot apărea ape subterane acumulate sub formă de pungi în zonele mai poroase ale depozitelor deluviale. În timpul executării forajelor apă subterană nu a fost întâlnită

Amplasamentul se găsește pe un versant cu relief valurit în trepte în zona terenului în pantă, care sunt marturiile unor miscări de teren vechi parțial stabilizate. Prezenta oglinzilor de fricțiune în masa deluviilor denotă tensiuni care se descarca prin miscări de teren lente de tipul curgerilor plastice. Pe porțiunea plană terenul se prezintă stabil. Terenul în trecut a fost folosit ca pasune.

În vederea determinării succesiunii stratigrafice și a stabilirii condițiilor de fundare a fost executat 1 foraj 4” ale cărui rezultate sunt prezentate în fișa forajului.

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

1. sol vegetal 0.3 m grosime



2. între -0.30-1.3m argila prafoasă cafenie vartoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie
3. între 1.3-1.6 m argila prafoasă cu fragmente de tuf
4. între -1.6-6.0 m argila prafoasă albastruie, vartoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie"

4. CIRCULATIA

4.1 Aspecte critice privind desfășurarea , în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Principalul aspect critic d.p.d.v. al circulației rutiere este starea necorespunzătoare unui tronson al străzii Fabricii, atât al finisajului cât și al lățimii. Accesul spre amplasament se realizează pe această porțiune a drumului care este în prezent de pământ, neamenajat și neregulat, cu o lățime medie de 5.50 m. Porțiunea amenajată are o secțiune aproximativă de 11.00 m, 8.00 m circulație auto (4.00 m pe sens) și 3.00 m circulație pietonală (1,50 m pe fiecare latură).

Din acest considerent, prin actualul proiect, se propune modernizarea și regularizarea acesteia la secțiunea străzii Fabricii.

5. OCUPAREA TERENURILOR

5.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată.

În prezent zona studiată prin prezentul PUZ cu suprafața de 5828 mp se încadrează în subzone pepiniere, iar serviciile existente în zona sunt cele de gospodărie comună (spații de depozitare, birouri și clădiri anexe) și servicii de transport.

5.2 Relationari între funcțiuni

Funcțiunile învecinate sunt :

La N – UTR **GC** - Zona de gospodărie comună (**GC 2**- subzona existentă, salubritate)

La E – **extravilan**

La S – UTR **ISP** - Zona instituțiilor și servicii de interes public (**ISP 2** - subzona instituțiilor și serviciilor de interes public situate în exteriorul limitei construite protejate)

La V – UTR **CC** - Zona căilor de comunicații și construcții aferente (**CC3** - subzona de construcțiile aferente căilor de comunicații existente)

Funcțiunile propuse de noi, spații de depozitare, sediu de firmă, baze sportive și de întreținere corporală sunt complementare celor existente.

5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent zona studiată este constituită din :

construcții	30 %
terenuri, curți	63 %
drumuri, trotuare	7%

5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În zona studiată, fondul construit nu prezintă o valoare arhitecturală însemnată.

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

Serviciile existente în zona sunt cele de gospodărie comună (spații de depozitare, birouri și clădiri anexe) și servicii de transport.

5.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi existente sunt constituite din: curțile aferente construcțiilor existente.

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

În zona nu sunt semnalate nici un fel de riscuri naturale.

5.8. Principalele disfuncționalități

Se constata ca strada ce face legatura cu zona studiata se afla intr-o stare care necesita interventii privitor la reabilitarea si regularizarea acesteia.

6. ECHIPARE EDILITARA

6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Datorita faptului ca zona beneficiaza de toate dotarile cu privire la infrastructura (retele edilitare), asigurarea alimentarii cu apa, cu energie electrica, gaze, telefonie, canalizare se va face prin bransamentul la retelelor existente in zona.

7. PROBLEME DE MEDIU

7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiata cuprinde mai multe Unitati Teritoriale de Referinta (UTR), vecinatatile avand o densitate construita medie de aproximativ 30% si un regim de inaltime ce variază între P si P+3. Terenurile care fac obiectul PUZ, lot 1, lot 2 si lot 2 sunt libere de constructii.

7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri naturale si antropice.

7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

In aceasta zona, principala cale de acces este str. Fabricii, strada cu latime de 11.00 m (include trotuarele si traseele carosabile). Strada are o banda de circulatie pe sens cu trotuare de 1,5 m latime de ambele parti ale zonei carosabile.

Astfel nu se pot evidentia riscuri nici din punct de vedere al cailor de comunicatie si nici din punct de vedere al echiparii edilitare.

7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In zona studiata nu se gasesc valori de patrimoniu care sa necesite protectie din punct de vedere arheologic sau istoric.

7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

In zona studiata nu sunt semnalate bogatii care sa necesite realizare de zone balneare sau de tratament.

8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Se vor respecta prevederile legale pt consultarea populatiei.

Proiectantul a incercat sa tina cont atat de solicitarile beneficiarului cat si, cu precadere, de aplicarea legislatiei in vigoare. Pentru aceasta s-au marcat pe planse zonele de locuit, zonele pentru institutii publice si servicii de interes general, zonele pentru unitati industriale, zonele aferente circulatiilor si zonele de protectie precum si retelele existente si propuse in zona.

Prin urmare, amplasarea rezultata a spatiului comercial a tinut seama de toti factorii mentionati anterior.

C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe versantul drept al vâii Zalăului cu panta generală de 4 % .

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

Conform STAS 11100 / 1/ 93, amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1-2006, zona localității Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „ F ” cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.08$ g și perioada de colt $T_c = 0.7$ secunde.

În zona studiată pânza freatică nu există. În zona pot apărea ape subterane acumulate sub formă de pungi în zonele mai poroase ale depozitelor deluviale. În timpul executării forajelor apă subterană nu a fost întâlnită

Amplasamentul se găsește pe un versant cu relief valurit în trepte în zona terenului în pantă, care sunt marturiile unor mișcări de teren vechi parțial stabilizate. Prezența oglinzilor de fricțiune în masa deluviilor denotă tensiuni care se descarcă prin mișcări de teren lente de tipul curgerilor plastice. Pe porțiunea plană terenul se prezintă stabil. Terenul în trecut a fost folosit ca pasune.

În vederea determinării succesiunii stratigrafice și a stabilirii condițiilor de fundare a fost executat 1 foraj 4” ale cărui rezultate sunt prezentate în fișa forajului.

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

1. sol vegetal 0.3 m grosime
2. între -0.30-1.3m argilă prafoasă cafenie vâtoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie
3. între 1.3-1.6 m argilă prafoasă cu fragmente de tuf
4. între -1.6-6.0 m argilă prafoasă albastruie, vâtoasă, compresibilitate medie, contractilă, cu activitate medie

2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În conformitate cu R.L.U. al P.U.G. Zalău, amplasamentul studiat se află în U.T.R. P fiind alcătuit din subzona păduri și subzona pepiniere. Funcțiunile zonei sunt UTR **GC** - Zona de gospodărie comună (**GC 2**- subzona existentă, salubritate)- , UTR **ISP** - Zona instituțiilor și servicii de interes public (**ISP 2** - subzona instituțiilor și serviciilor de interes public situate în exteriorul limitei construite protejate) - și UTR **CC** - Zona căilor de comunicații și construcții aferente (**CC3** - subzona de construcțiilor aferente căilor de comunicații existente)

3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiect s-a urmărit realizarea optimă a circulațiilor auto și pietonale în zona, precum și delimitarea arealului constructibil astfel încât să se pastreze fața de limită strazii și cea posterioară zonei verzi care să delimiteze și să protejeze vecinătățile.

Funcțiunile propuse prin proiect nu se constituie într-o investiție care să funcționeze în faze tehnologice, astfel nu vor exista influențe negative asupra relației dintre cadrul natural și cel construit existent

4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Datorita problemelor constatate in zona se propune amenajarea si regularizarea strazii Fabricii pe portiunea neamenajata cu un profil stradal de 11.00 m din care 4.00 m pe sens pentru circulatie auto si 1.50 m pentru circulatia pietonala pe ambele laturi ale drumului.

Accesul principal la incinta studiata se va face direct din str. Fabricii.

Atat vehiculele de transport marfa cat si autovehiculele clientilor vor stationa numai in interiorul parcelei.

Organizarea circulatiei interioare in cadrul incintei se va face prin alei carosabile de incinta cu latimi de minim 6.00 m, in functie de rolul acesteia, respectiv daca este accesata numai de autovehicule clienti sau se gaseste pe traseul autovehiculelor de transport marfa si trebuie sa asigure razele de giratie tipice pentru aceste tipuri de vehicule.

Se propune o retragere a portiilor fata de limita de proprietate cu o distanta de minim 5.00 m pentru a facilita accesul autovehiculelor fara a impiedica circulatia publica.

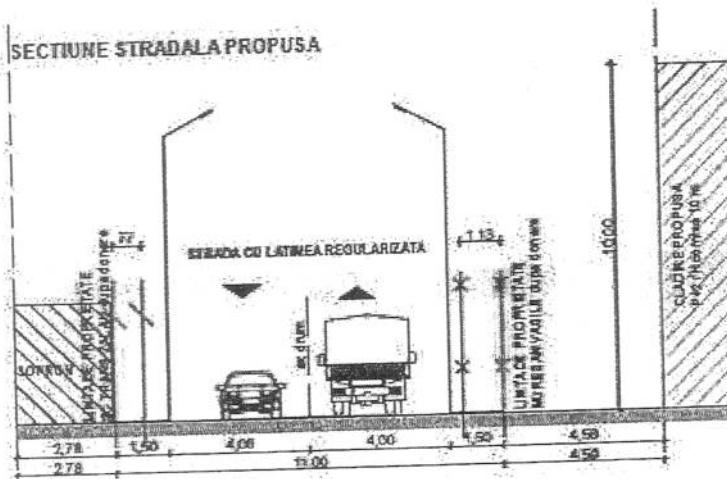
Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1 m. Unitatile de depozitare vor si prevazute cu parcaje cu 1 loc de parcare/150 mp suprafata desfasurata constructie pentru spatii de depozitare si unitati de productie si

Accesele si aleile carosabile de incinta sunt astfel dimensionate si dispuse incat sa permita usor interventia mijloacelor de stingere a incendiilor pe trei laturi ale imobilului.

SECTIUNE STRADALA EXISTENTA



SECTIUNE STRADALA PROPUA



Reglementarea circulatiei prin indicatoare si marcaje rutiere pe drumul deschis circulatiei publice, impuse de solutia de amenajare a accesului:

Accesul inspre proprietatile private se poate face din ambele sensuri de circulatie, respectand regulile de circulatie in vigoare: conducatorii auto care vireaza spre stanga sunt obligati sa acorde prioritate de trecere tuturor autovehiculelor cu care se intersecteaza si care circula din partea dreapta. Pentru a iesi din incinta reglementam



instalarea unui indicator cu semnul STOP, conducatorul de vehicul care intalneste acest indicator este obligat sa opreasca in locul cu vizibilitate maxima, fara a depasi coltul intersectiei, si sa acorde prioritate tuturor vehiculelor care circula pe drumul prioritar. La iesirea din incinta se poate merge in ambele sensuri, atat in stanga cat si in dreapta, pe str. Fabricii

5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin proiect se propune construirea unor spatii de depozitare produse alimentare si nealimentare, sediu de firma, prestari servicii si servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala. POT maxim va fi de 50%, CUT maxim de 1,2 iar regimul de inaltime propus e P+2 (sau inaltime la cornisa 10m). Spatiul verde trebuie sa fie de minim 20 %.

Se propun doua aliniamente dupa cum urmeaza:

- *Aliniamentul 1* la o distanta de minim 5 m fata de limita de proprietate a terenului LOT 1;

- *Aliniament 2* a fost stabilit pentru a asigura vizibilitatea in curba. Acesta este definit grafic de linia care uneste punctele A1 si A2. Punctul A1 este la distanta de 15.00 m fata de coltul S-V al terenului LOT 2 iar punctul A2 la distanta de 13.50 m fata de coltul N-V al terenului LOT 2.

Fata de latura posterioara a parcelei se propune o retragere de minim 5.00 m a arealului constructibil iar retragerea fata de alte unitati teritoriale de referinta (UTR) trebuie sa fie de minim 3.00 m.

Pe latura nordica a amplasamentului, fata de strada Fabricii se propune o retragere de minim 5.00 m.

LOT 1: retragere minima fata de limita nordica 9.00 m

LOR 2: retragere minima fata de limita sudica 9.00 m

Deschiderea parcelelor trebuie sa fie de minim 15.00 mp.

Se permite construirea cladirilor in regim cuplat, conditionate fiind ca zidul dintre ele sa fie rezistent la foc, conform normelor in vigoare.

Imobilele propuse vor avea o arhitectura de tip comercial, si un vor fi prezente in „linia intai” a perceptiei urbane. Ele vor crea un debuseu necesar, atat functional cat si urban.

Se propune un sir de plantatii de inaltime medie atat la frontul strazii Fabricii cat si la limita posterioara a parcelei pentru a crea atat o barieta atat contra prafului cat si una fonoizolanta.

Pe terenurile studiate nu se vor efectua defrisari.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	UTR	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	P2	5828.65	100	0.00	0.00
2	UD3	0.00	0.00	5828.65	100

BILANT TERITORIAL LOT 1

MURESAN VASILE si soția VICTORIA

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	3400,00	100,00	3400,00	100,00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0,00	0,00	5,14	0,15
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0,00	0,00	3393,85	99,20

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	1695,93	50,00
CIRCULATI AUTO SI PIETONALE	0,00	0,00	1012,15	30,00
SPATII VERZI	3393,85	100,00	678,77	20,00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	3393,85	100,00	3393,85	100,00

BILANT TERITORIAL LOT 2

(INTRAVILAN 1837.00mp, EXTRAVILAN 2774.00mp)

PAP NICOLAE si soția OLIMPIA

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	1837,00	100,00	1837,00	100,00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0,00	0,00	115,20	6,27
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0,00	0,00	1721,8	93,73

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	860,90	50,00
CIRCULATI AUTO SI PIETONALE	0,00	0,00	516,54	30,00
SPATII VERZI	1721,80	100,00	344,35	20,00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	1721,80	100,00	1721,80	100,00

BILANT TERITORIAL LOT 3

(INTRAVILAN 591 MP, EXTRAVILAN 2218 MP)

DRAGOS DANIEL SI ANA, BICFALVI ERIK COSMIN

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	591,00	100,00	591,00	100,00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0,00	0,00	27,85	4,73
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0,00	0,00	563,05	95,27

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0,00	0,00	281,53	50,00
CIRCULATI AUTO SI PIETONALE	0,00	0,00	168,91	30,00
SPATII VERZI	563,05	100,00	112,61	20,00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	563,05	100,00	563,05	100,00

6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin bransamentul la rețeaua existentă în strada Fabricii, în conformitate cu reglementările din aviz.

6.2. Canalizare

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale sunt captate printr-un sistem de rigole și tuburi colectoare racordate la rețeaua de colectare a acestora, existentă pe str. Fabricii. Colectarea apelor pluviale în exteriorul clădirii se va face cu o rigolă deschisă, cu capac metalic de grilaj. Aceasta este amplasată pe perimetrul cu dale de pavaj al proprietății și în lungul clădirii astfel încât să poată capta apa de pe toată suprafața pavată a incintei.

În consecință incinta va fi turnată cu panta de 0,5 % dinspre clădire înspre rigolă, evacuând astfel apele pluviale.

Scurgerea apei pluviale de pe acoperis este prevazuta prin jgheaburi si burlane. Materialul este din tabla zincata cu adaos de titan. Burlanele vor fi montate central pe pilastrii cladirii si vor fi prevazute cu palnii cu sita / parafrunzare pentru retinerea frunzisului.

6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Fabricii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.4. Telecomunicatii

Se propune prelungirea retelei de telefonie existenta in strada Fabricii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.5. Alimentare cu caldura

Instalatia de incalzire va fi de tip pompa de caldura pe gaz metan si a fost dimensionata astfel incat sa asigure atat agent termic cat si apa calda menajera.

6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente la strada Fabricii, in conformitate cu reglementarile din aviz.

6.7. Gospodarire comunală

In conformitate cu contractul de salubritate.

7. Protectia mediului

7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunile propuse nu necesita faze tehnologice, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

In zona nu au fost evidentiata riscuri naturale.

7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se vor face racordaurile la sistemul public de canalizare a apelor uzate de tip menajer. Apele pluviale vor fi captate printr-un sistem de rigole si tuburi colectoare si racordate la reseaua de colectare a apelor pluviale existenta pe str. Fabricii.

7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatii sunt de doua tipuri: de tip menajer si de tip ambalaj – en gros. Din acest motiv acestea vor fi colectate separat. In acest sens se va incheia un contract cu o firma de salubritate.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea spatiilor verzi din interiorul incintei in jurul cladirilor si aleilor de circulatie.

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este necesara instituirea unor zone protejate, in zona neexistand valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Zona in sine nu detine valori cu potential care sa poata fi exploatate din punct de vedere turistic sau balnear.

7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul calilor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiati disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilul propus se va racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

Pentru accesul in incinta studiata se va avea in vedere un acces din str. Fabricii. Intrarea se va realiza prin intermediul unei porti de minim 6.00 m, care continua cu o alee carosabila cu latimea de minim 6,00 m

8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Parcelele studiate sunt in numar de 3, fiecare fiind in proprietate privata a beneficiarilor MURESAN VASILE SI VICTORIA, PAP NICOLAE SI OLIMPIA, DRAGOS DANIEL SI ANNA, BICFALVI ERIK COSMIN, insumand in total o suprafata de 5828 Parcelarul existent:

Parcela 1: proprietar: MURESAN VASILE SI VICTORIA

CF nr: 59613; nr. Cad: 6643;

S teren: 3399.75mp;

deschidere drum: 38.00 m; – la str. Fabricii

Parcela 2: proprietar: PAP NICOLAE SI OLIMPIA

CF nr.: 55600; nr. topo: 1589/b/38/12/a/1/b/1/2/b/2;

S teren: 1837.47 mp intravilan (conform CF)

deschidere drum: 29.10 m; 18.10 m – str. Fabricii

Parcela 3: proprietar DRAGOS DANIEL SI ANNA, BICFALVI ERIK COSMIN,

CF nr. 56712; nr. Cad: 56712;

S teren: 591.42 mp intravilan (conform CF)

deschidere drum: 11.18m; 13.15m; 18.60m; 16.60 m; - str. Fabricii

Intreaga suprafata a zonei studiate este impartita astfel:

- terenuri proprietate publica de interes local: 3280.94 mp
- terenuri proprietate privata: 5828 mp

Prin propunerea urbanistica avansata se intentioneaza reconfigurarea proprietatilor existente pentru regularizarea calilor de circulatie existente. In consecinta se propune trecerea unei suprafete de 149.03 mp din proprietate privata in proprietate publica. (vezi plansa U06)

D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. a fost intocmita la cererea beneficiarului in conditiile Certificatului de Urbanism nr. 81 din 05.02.2013, prin care se solicita intocmirea documentatiei P.U.Z. in conformitate cu reglementarile aferente R.L.U. al P.U.G municipiul Zalau.

In conformitate cu R.L.U. al P.U.G. Zalau, amplasamentul studiat se afla in U.T.R. P, subzona pepeniere, fiind alcatuit din urmatoarele zone functionale: zona de gospodarie comuna (GC 2- subzona existenta, salubritate), zona institutii si servicii de interes public (ISP 2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public situate in exteriorul limitei construite protejate) si zona calilor de comunicatii si constructii aferente (CC3 - subzona de constructiilor aferente calilor de comunicatii existente)

Prin propunerea din prezentul P.U.Z, schimbarea destinatiei terenului proprietate amplasat pe str Fabricii, din subzona pepiniere (P2) in zona de **zona unitatilor de**

productie industriale si de depozitare, subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, sediu de firma, prestari servicii , servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala propuse (UID 3) se pastreaza caracteristicile urbanistice ale zonei.

E. ANEXE

Certificat de Urbanism nr. 81 din 05.02.2013.

Extras CF nr. 59613;

Extras CF nr. 55600;

Extras CF nr. 56712;

Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism

CLUJ-NAPOCA
Martie, 2013

Intocmit,
arh. FLORINA NICOLETA FLORIAN



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

- **DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.;
2. Baza legala a elaborarii regulamentului local de urbanism;
3. Domeniul de aplicare.

- **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii patrimoniului natural si construit;
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public;
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

- **ZONIFICARE FUNCTIONALA**

1. Unitati si subunitati functionale.

- **PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

A. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local si vor fi avizate in Comisia Judeteana de Urbanism dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (actualizata pana la data de 18 mai 2008*);
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G. , pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- alte acte , legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii, necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor pentru zona studiata care face parte din intravilanul municipiului ZALAU – subzona P (subzona pepiniere) conform cu PUG Zalau.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- schimbarea destinatiei zonei, aferenta terenurilor care fac obiectul investitiei propuse, din subzona pepinierelor – P2 -, in **UID - zona unitatilor de productie industriale si de depozitare, UID3 - subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, sediu de firma, prestari servicii, servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala propuse.**

- propunerea de regularizare a str. Fabricii.

Terenurile in discutie se afla la limita dintre intravilan si extravilan, din Suprafata totala de 10820.43 mp, 5828.65 mp sunt in intravilan (aproximativ 65%) si 4922 mp sunt in extravilan (aprox. 45%).

B. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Este permisă autorizarea executării constructiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de constructii și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege - schimbarea destinației terenului - și de prezentul regulament.

Zona studiata este ferita de surse de poluare, nu prezinta disfunctionalitati majore ale factorilor de mediu.

Zona verde este constituita din fasiile adiacente drumurilor existente si din curtile amenajate ale constructiilor existente.

Toti proprietarii loturilor din zona studiata beneficiaza de servicii pentru colectarea si depozitarea deseurilor in urma incheierii de contracte cu firme de salubritate.

Autorizatiile de construire vor contine obligatia de a mentine si de a crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiilor propuse prin proiecte intocmite conform legii. Deasemenea, toate autorizatiile de construire vor contine obligativitatea proprietarului autorizatiei de a incheia contract cu firmele de salubritate acreditate.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei aferente precum si cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii. De asemenea, autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot sau cladire, precum si a unui proiect pentru sistematizare verticala.

Autorizarea executării construcțiilor în intravilanul municipiului Zalău 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;

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.G. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- căile de comunicație rutieră: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor existente, precum și lucrările de artă aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc.);
- clădirile și terenurile necesare dotărilor de: învățământ, sănătate, cultură, sport, turism, administrație publică, financiar-bancare, culte, comerț;
- spațiile verzi și cele destinate amenajărilor de agrement;
- zonele de protecție sanitară a surselor și rezervoarelor de apă,
- terenurile necesare realizării rețelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protecție aferente culoarelor tehnice;
- terenurile necesare protejării malurilor cursurilor de apă / lacurilor;
- terenurile necesare pentru consolidarea și stabilizarea versanților;

Se interzice amplasarea pe terenurile rezervate pentru lucrări de utilitate publică, a altor funcțiuni decât cele prevăzute prin regulament.

3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Clădirile vor fi amplasate, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate respectând aliniamentele detaliate în art. 10 al prezentului regulament.
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform regulilor stabilite în art 11 al prezentului regulament
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă, cumulativ, normele în vigoare, Codul Civil și prevederile prezentului regulament.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces, auto și pietonal, la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Atat vehiculele de transport marfa cât și autovehiculele clienților vor staționa numai în interiorul parcelei.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare existente în zona.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele propuse se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, astfel încât să asigure, pe lângă buna

desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizațiile de construire vor conține obligația de a menține și de a crea spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor propuse. Spațiul verde trebuie să ocupe o suprafață de minim 20 % din aria totală a parcelei.

C. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Unitati si subunitati functionale

La N – UTR **GC** - Zona de gospodărie comunala (**GC 2**- subzona existentă, salubritate)

La E – **extravilan**

La S – UTR **ISP** - Zona institutii și servicii de interes public (**ISP 2** - subzona institutiilor și serviciilor de interes public situate în exteriorul limitei construite protejate)

La V – UTR **CC** - Zona cailor de comunicații și construcții aferente (**CC3** - subzona de construcțiilor aferente cailor de comunicații existente)

D. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **UID** – unitati de productie si depozitare - subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, sediu de firma, prestari servicii, servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala propuse (**UID 3**)

Capitolul 1 - Generalități

Art.1. Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) și cuprinde subzonele:

- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (**UID1**);
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, propuse (**UID2**);
- Subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare, sediu de firma, prestari servicii, servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala propuse (**UID 3**)

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport, prestari servicii, servicii de activitati ale bazelor sportive si de intretinere corporala;

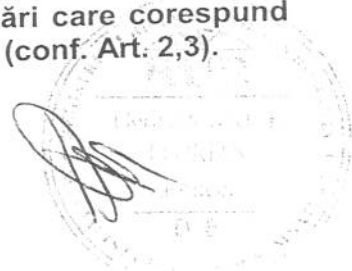
Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și 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 (conf. Art. 2,3).

- unitati de productie industriale si de de pozitare;
- sedii de firma;



- prestari servicii;
- servicii de activitati ale bazelor sportive si intretinere corporala.

Art.5. Utilizări permise cu condiții

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

Autorizarea constructiilor cu alte functiuni decat cele mentionate la art. 4 va fi conditionata de intocmirea Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu.

Între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară (raza = 50 m).

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / CF, se va obține avizul organelor competente.

Art.6. Utilizări interzise: locuințe, dotări social-culturale.

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:

- minim 7.5 m din ax drum, 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 (suprafață, formă, dimensiune)

Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 15.0m.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc conditia ca adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art.10. Amplasarea clădirilor față 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: minim 7.5 m fata de axul drumului pe fiecare parte a acestora.

Se propun doua alinamente dupa cum urmeaza:

- *Aliniamentul minim* la 5 m fata de limita de proprietate a terenurilor.

Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, respectiv amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeasi parcela.

Cladirile pot fi amplasate respectand o retragere de min 5 m fata de latura posterioara a parcelei si de min 3 m fata de limitele laterale.

Se permite construirea cladirilor in regim cuplat, cu conditia ca zidul dintre ele sa fie rezistent la foc, conform normelor in vigoare.

Amplasarea cladirilor unele fata altele pe aceeasi parcela:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice

Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de procesul de producție tehnologic respectiv.

Terenurile de sport în aer liber se orientează de regulă pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare (în cazul spațiilor de alimentație publică).

Art.13. Circulații / accese carosabile

Organizarea circulației interioare în cadrul incintei se va face prin alei carosabile de incintă cu lățimi de minim 6.00 m, în funcție de rolul acesteia, respectiv dacă este accesată numai de autovehicule clienți sau se găsește pe traseul autovehiculelor de transport marfă și trebuie să asigure razele de girare tipice pentru aceste tipuri de vehicule.

Se propune o retragere a porților de la limita de proprietate cu o distanță de minim 5.00 m pentru a facilita accesul autovehiculelor fără a împiedica circulația publică.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Atât vehiculele de transport marfă cât și autovehiculele clienților vor staționa numai în interiorul parcelei.



Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

Art.14. Circulații / accese 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 1,00 m, 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/portilor situate la parterul clădirilor.

Art.15. Necesarul de parcaje

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție și depozitare vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- min. 1 loc de parcare / 150 mp S desfășurată construcție.

Pentru construcțiile cu caracter sportiv se vor prevedea:

- 1 loc de parcare / 30 locuri în sala / teren de sport

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime maxim permis este de P+2 E. Este permisă construirea subsolului pe o suprafață maximă echivalentă cu 65% din suprafața terenului.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de brânșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;

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

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

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

Art.19. Spații plantate

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol:

- de separare a secțiilor cu procese de producție specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);
- de odihnă și echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar).

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 100% din suprafața parcelei.

Se propune un sir de plantatii de înălțime medie atât la frontul strazii Fabricii cât și la limita posterioara a parcelei pentru a crea o barieta atât contra prafului cât și cu rol fonoizolant.

Art.20. Împrejmuiuri

Parcelele vor putea avea împrejmuiuri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului



POT max. admis = 50%;

În cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală.

Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. = 1,20

În cazul unor volume mai înalte, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

E. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R. – urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea U.T.R. – urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R. – urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

CLUJ-NAPOCA
Aprilie 2013
FLORIAN

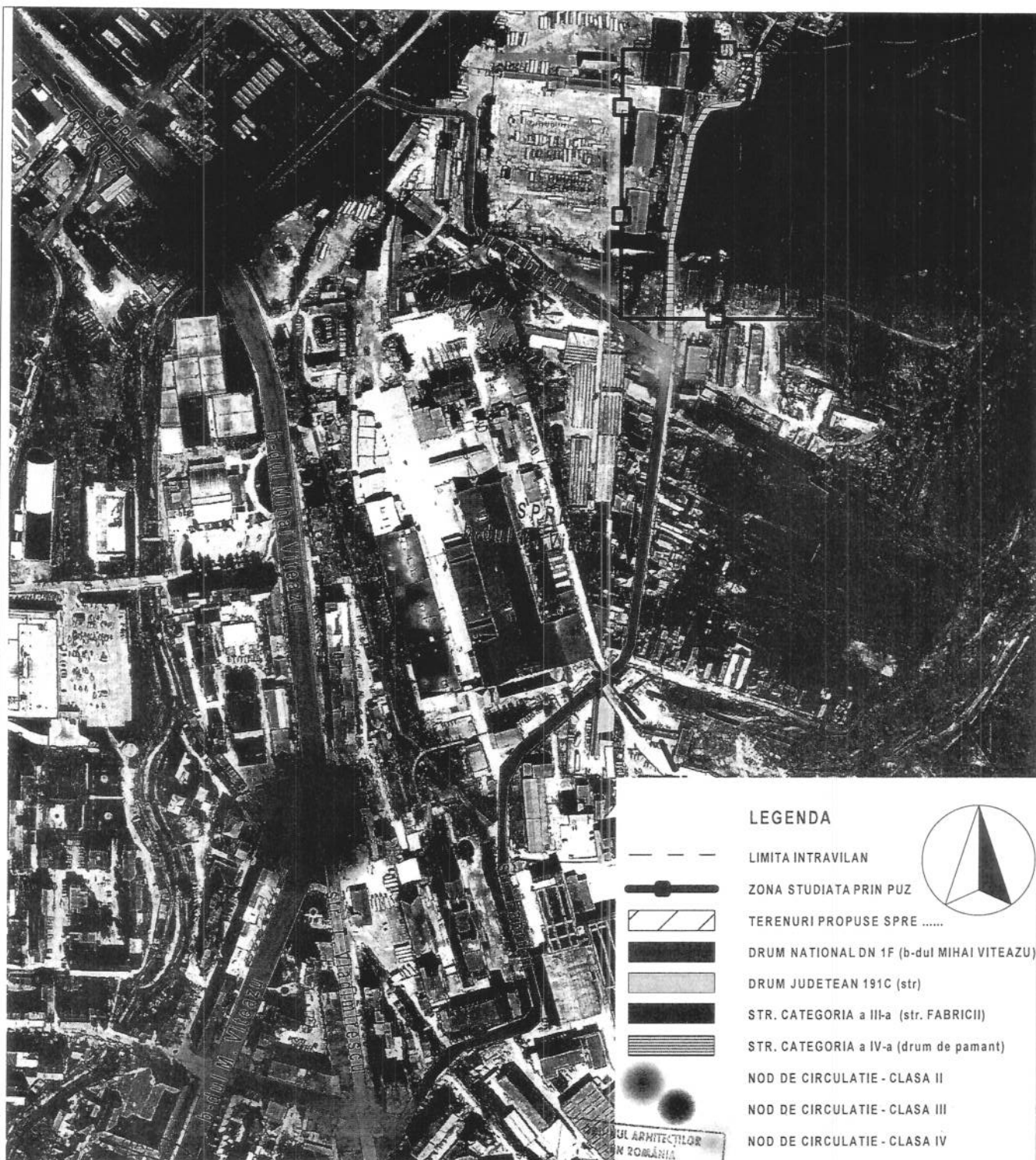
Intocmit,
arch. FLORINA NICOLETA



ANEXA __ la HCL 304/19.12.2013
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cota Gabriela Danil



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

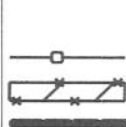
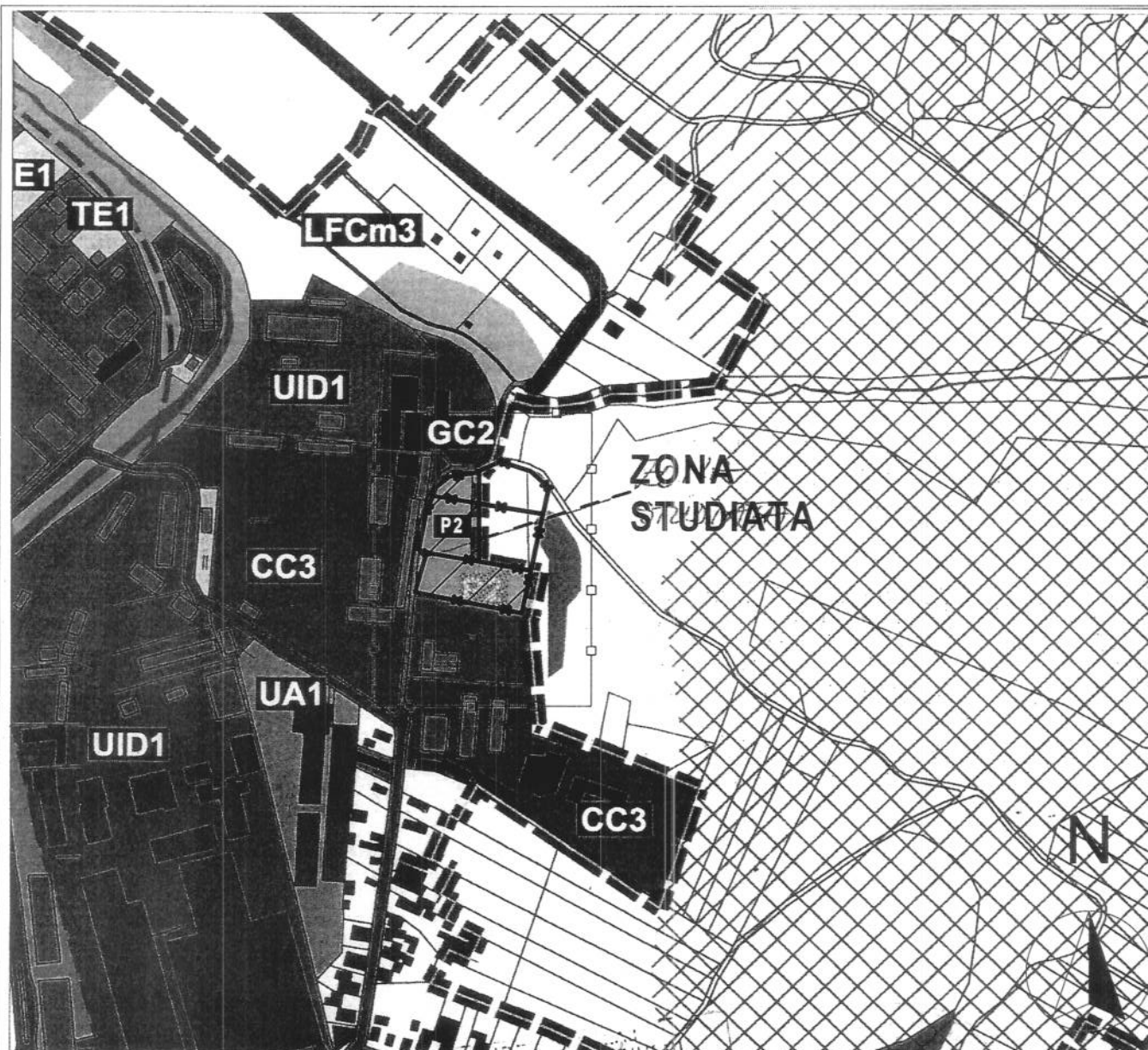


LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- TERENURI PROPUSE SPRE
- DRUM NATIONAL DN 1F (b-dul MIHAI VITEAZU)
- DRUM JUDETEAN 191C (str)
- STR. CATEGORIA a III-a (str. FABRICII)
- STR. CATEGORIA a IV-a (drum de pamant)
- NOD DE CIRCULATIE - CLASA II
- NOD DE CIRCULATIE - CLASA III
- NOD DE CIRCULATIE - CLASA IV



ARH CONSULT SOLUTION S.R.L. ROMANIA PROIECTANT GENERAL s.c. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L. Str. Vilor-Trascaului, nr. 20B/2, ap. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj J12/2574/2011; CUI 25234719 tel. 0722 512 113 E-mail: aacsluj@gmail.com; florinaflorina@yahoo.com		ROMANIA 4522 FLORINA PROIECTANT GENERAL PROIECTANT GENERAL PROIECTANT GENERAL		FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.	
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE		P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR" SECRETAR ZALAU, STR. FABRICII, JUD. SALAJ		PROIECT NR: 03.2013	
SEF PROIECT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013	BENEFICIAR	MURESAN VASILE
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA	1:10000	TITLUL PLANSEI:	PLANSA DE INCADRARE IN TERITORIU
DESENAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA			PLANSĂ NR:	U-00
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN				



LEGENDA

ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.

TERENURI STUDIATE

LIMITA INTRAVILAN

ISP - Zona institutii si servicii de interes public (ISP 2 - subzona institutiilor de servicii de interes public situate in exteriorul limitei construite protejate)

UID - Zona de unitati de productie industriale si depozitare (UID1 - subzona existenta)

GC - Zona de gospodarie comuna (GC 2 - subzona existenta, salubritate)

CC - Zona a cailor de comunicatii si constructii aferente (CC3 - subzona de constructii aferente cailor de comunicatii existente)

P2 - subzona pepinere



s.c. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.

Str. Valoii-Trascaului, nr. 20B/2, ap. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj
J12 / 2574 / 2011, CUI 25234719
tel. 0722 812 113, E-mail: a.s.c.s@cluj.ro, florina.florian@valoii.com

PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE

SEF PROIECT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA	1:10000
DESENAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA		
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN		

ANEXA la HCL 304/19.12.2013

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cota Gabriela Danila



SECRETAR
POTROVITA STELIAN

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

4522

Florina
FLORIAN

Autorecuzia drept de semnatura

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

TITLUL PROIECTULUI:

P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"

AMPLASAMENT:

ZALAU, STR. FABRICII, JUD. SALAJ

BENEFICIAR:

MURESAN VASILE

TITLUL PLANSEI:

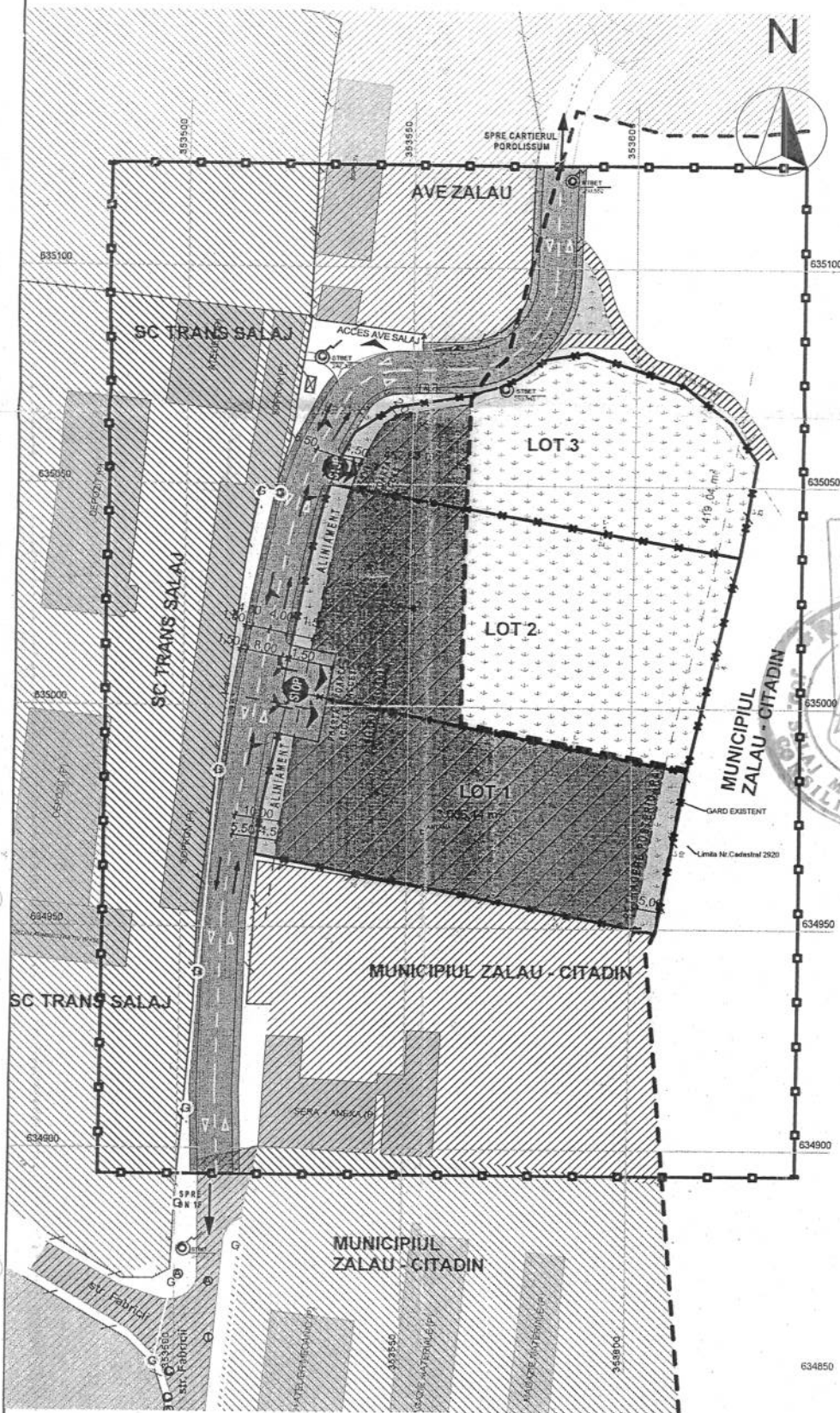
PLANSA DE INCADRARE IN PUG

PROIECT NR:

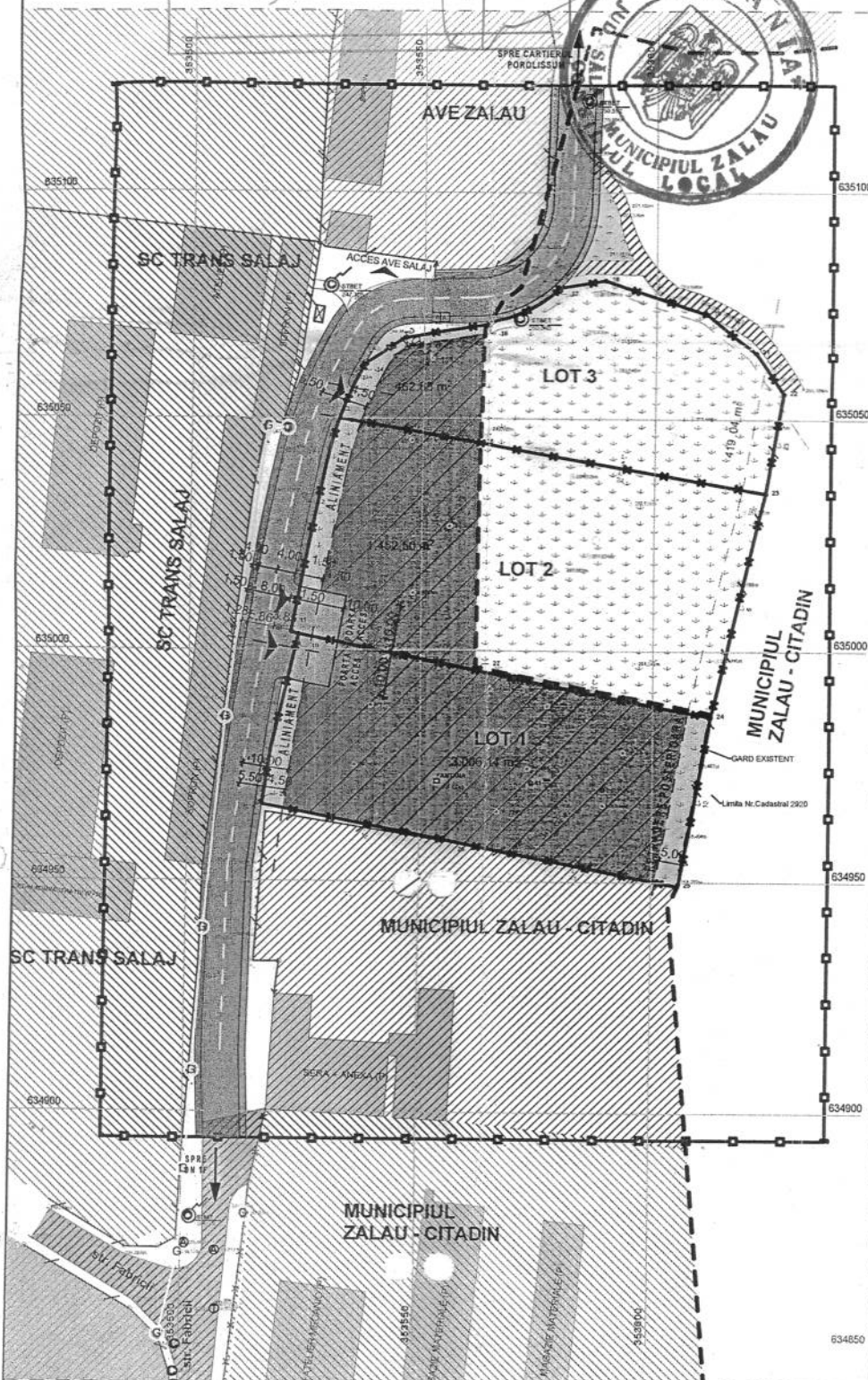
03.2013

PLANSA NR:

U-01



ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela David



LOT 1

Proprietari	MURESAN VASILE si sotia VICTORIA			
Cartea Funciara	59613 Zalău			
Nr. Cadastral	59613			
Suprafata	3400 mp	Intravilan	3400 mp	100%
		Extravilan	0 mp	0%

LOT 2

Proprietari	PAP NICOLAE si sotia OLIMPIA			
Cartea Funciara	55400 Zalău			
Nr. Topografic	1589/b/38/12/a/1/b/1/2/b/2			
Suprafata	4611 mp	Intravilan	1837 mp	39.83%
		Extravilan	2774 mp	60.17%

LOT 3

Proprietari	DRAGOS DANIEL SI ANA, BICFALVI ERIK COSMIN			
Cartea Funciara	56712 Zalău			
Nr. Cadastral	56712			
Suprafata	2809 mp	Intravilan	591	21.03 %
		Extravilan	2218	78.96 %

TABEL CENTRALIZATOR

Suprafata	10865,43mp	Intravilan	5872.99	54.05 %
		Extravilan	4992.44	45.95 %

LEGENDA

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENTE / RETRAGERI MINIME
- AREAL CONSTRUIBIL
- SPATIU VERDE
- ACCES AUTO

DOMTELECOM

DETEALU NU E AFECTAT

09.01.2013



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



PROIECTANT GENERAL:		S.R.L. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.	
Str. Vădu-Împreună, nr. 2002, et. 1, Clădirea nouă, sect. Cluj		112 / 2524 / 2011 - C.A. 20204719	
tel. 0722 810 110 - E-mail: arhconsult@gmail.com - arhconsult@arhconsult.ro		arhconsult@arhconsult.ro	
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE			
SEF PROIECT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCALA	1:1000
DESENAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA		
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN		

AS

TITLUL PROIECTULUI:	P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"	FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	ZALAU, STR. FABRICI, JUDE. ZALAU	PROIECT NR.:	03.2013
BENEFICIAR:	MURESAN VASILE	PLANSĂ NR.:	U 04
TITLUL PLANȘII:	REGLEMENTARI URBANISTICE		

SC. ELECTRICĂ SA.

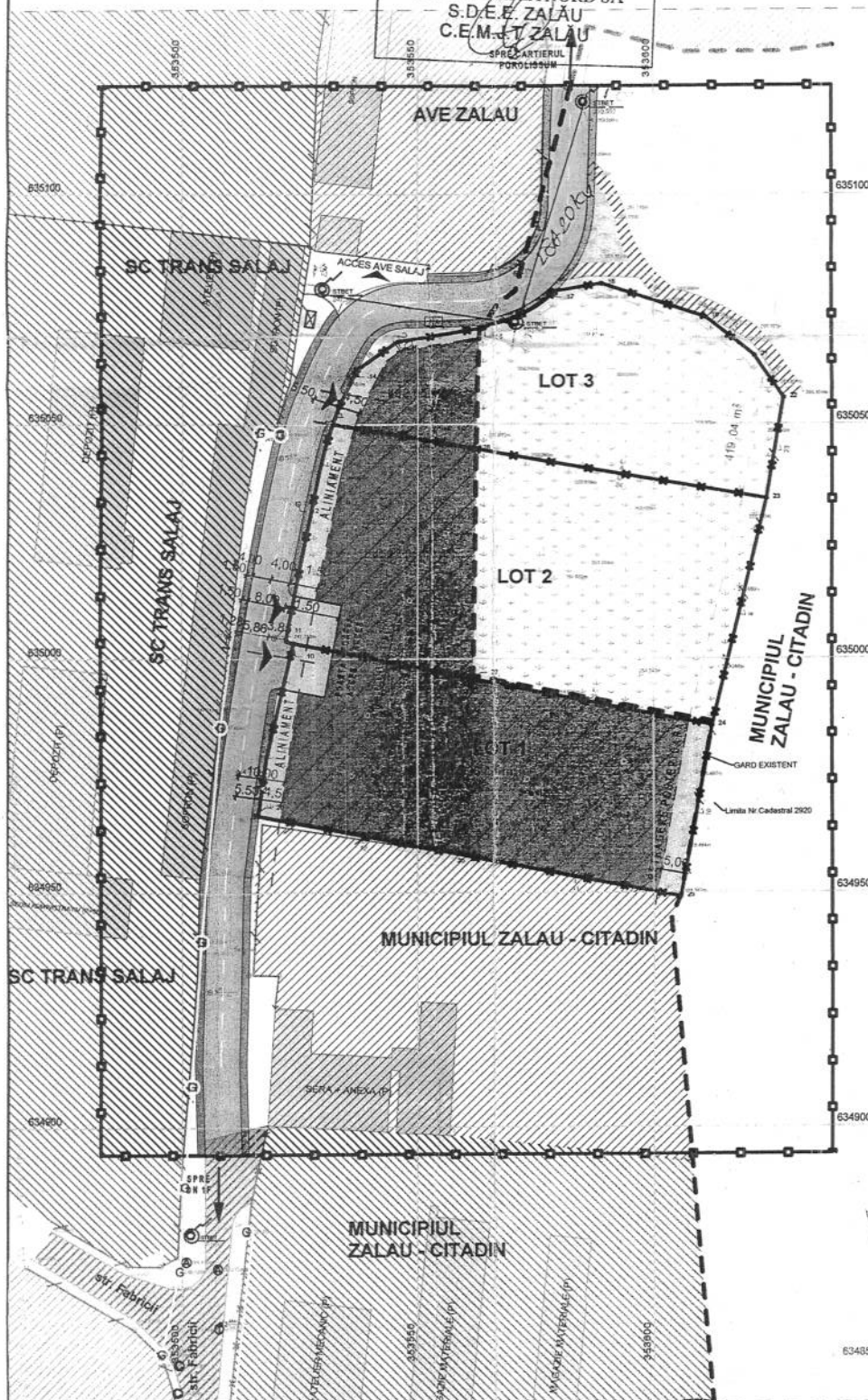
Aviz FĂRĂ ABIL

16.04.2013

N



FDEE ELECTRICA DISTRIBUȚIE
TRANSILVANIA NORD SA
S.D.E.E. ZALAU
C.E.M.-T. ZALAU
SPRINTIERUL
POROLISSAU



LOT 1

Proprietari	MURESAN VASILE si sotia VICTORIA			
Cartea Funciara	59613 Zalau			
Nr. Cadastral	59613			
Suprafata	3400 mp	Intravilan	3400 mp	100%
		Extravilan	0 mp	0%

LOT 2

Proprietari	PAP NICOLAE si sotia OLIMPIA			
Cartea Funciara	55400 Zalau			
Nr. Topografic	1589/b/38/12/a/1/b/1/2/b/2			
Suprafata	4611 mp	Intravilan	1837 mp	39.83%
		Extravilan	2774 mp	60.17%

LOT 3

Proprietari	DRAGOS DANIEL SI ANA, BICFALVI ERIK COSMIN			
Cartea Funciara	56712 Zalau			
Nr. Cadastral	56712			
Suprafata	2809 mp	Intravilan	591	21.03 %
		Extravilan	2218	78.96%

TABEL CENTRALIZATOR

Suprafata	10865,43mp	Intravilan	5872.99	54.05 %
		Extravilan	4992.44	45.95%

LEGENDA

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENTE / RETRAGERI MINIME
- AREAL CONSTRUIBIL
- SPATIU VERDE
- ACCES AUTO

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROXITA STELIAN

AVIZ
CERTIFICAT DE URBANISM
11 FEB 2013

ORDONANȚA DE ÎNTR-UNIRE
DE ÎNTR-UNIRE
4522
10.02.2013

ANEXA la HCL 304/2013
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Cota Gabriel Dan



PROIECTANT GENERAL	S. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.		
PROIECTANT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA	1:1000
DESEINAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA		
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN		

TITLUL PROIECTULUI:	P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"	FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT:	ZALAU, STR. FABRICI, JUD. SALAJ	PROIECT NR:	03.2013
BENEFICIAR:	MURESAN VASILE	PLANSĂ NR:	U-04
TITLUL PLANȘII:	REGLEMENTARI URBANISTICE		



TABEL CENTRALIZATOR				
Suprafata	10865,43mp	Intravilan	5872.99	54.05 %
		Extravilan	4992.44	45.95%

	ZONA STUDIATA PRIN PUZ
	LIMITE DE PROPRIETATE
	LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
	LIMITA INTRAVILAN
	DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
	DRUM EXISTENT DE PAMANT
	DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	ALINIAMENTE / RETRAGERI MINIME
	AREAL CONSTRUIBIL
	SPATIU VERDE

ACCES AUTO
Conducteur de gaz

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN



Cota Gabriela Daniela



PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE

AS

TITLUL PROIECTULUI P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"		FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.
AMPLASAMENT:	ZALAU, STR. FABRICII, JUD. SALAJ	
BENEFICIAR:	MURESAN VASILE	PROIECT NR: 03.2013
TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR: U 04



LOT 1 - TEREN VIRAN
PROPRIETAR MURESAN VASILE si
sotia VICTORIA



LOT 2 - TEREN VIRAN
PROPRIETAR PAP NICOLAE si
sotia OLIMPIA



LOT 3 - TEREN VIRAN
PROPRIETAR DRAGOS DANIEL SI ANA
BICFALVI ERIK COSMIN



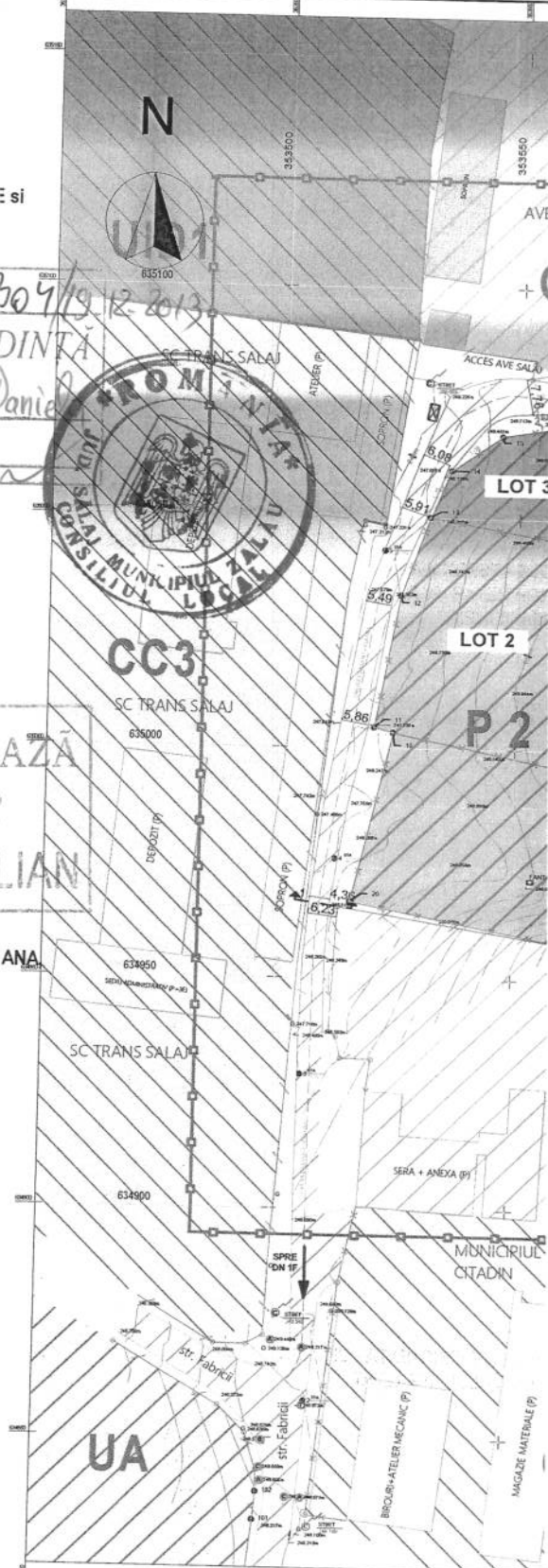
SITUATIE EXISTENTA - SFARSITUL
DRUMULUI ASFALTAT

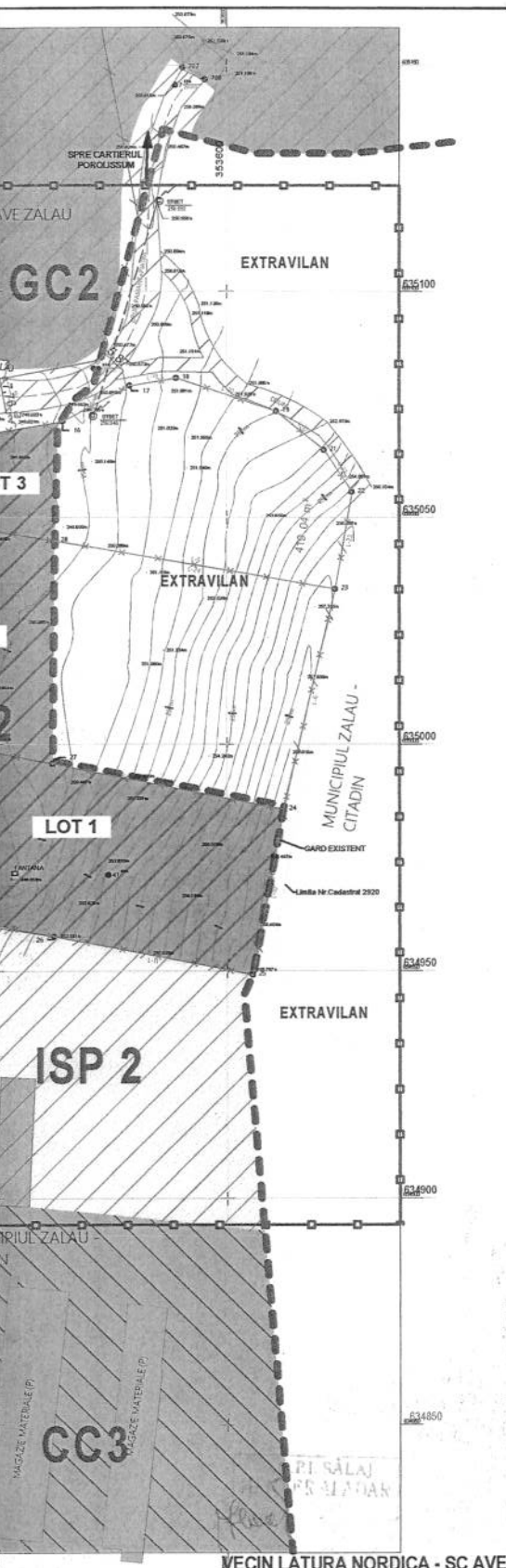
VECIN LATURA SUDICA - CITADIN ZALAU

VECIN LATURA VESTICA - SC TRANS SALAJ



DRUM EXISTENT DE PAMANT, LATIME MEDIE 5,5 M





BILANT TERITORIAL

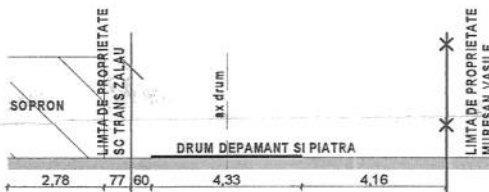
NR. CRT	UTR	EXISTENT	
		MP	%
1	P2	5828.65	100

INDICI URBANISTICI

POT EXISTENT 0.00%

CUT EXISTENT 0.00

SC 1:250



ANEXA la HCL 304/19.12.20
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela



LEGENDA

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- DRUM ASFALTAT
- DRUM PAMANT SI PIATRA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIAE
- LIMITA INTRAVILAN
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- SUPRAFATA TEREN in intravilan S=5827.99mp

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

ZONIFICARE FUNTIONALA

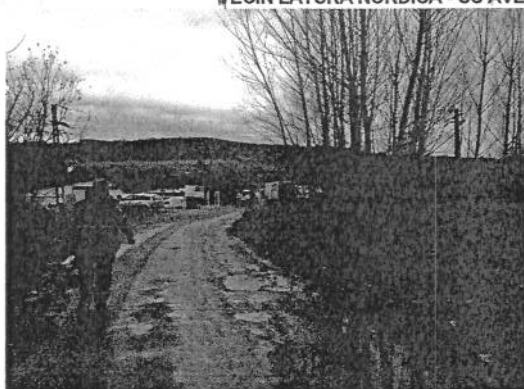
- GC** GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA (GC 2 - subzona existenta, salubritate)
- UID** UID - ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE INDUSTRIALE (UID1 - subzona existenta)
- ISP** ISP - ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC (ISP 2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public situate in exteriorul limitei construite protejate)
- CC** CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC3 - subzona de constructii aferente cailor de comunicatii existente)
- UA** UA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE
- P2** P2 - SUBZONA PEPINIERE



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4522
Florina
FLORIAN
Arhitect cu drept de semnatura



PROIECTANT: ARH. FLORINA N. FLORIAN S.R.L. ARH. SOLUTION S.R.L. Str. Vitoria Traianului, nr. 25902, ap. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj Tel: 0254.120111, 0254.120112 Fax: 0254.612.113, E-mail: arh.florina@arh.florina.ro, florina@arh.florina.ro				TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"		FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE				AMPLASAMENT: ZALAU, STR. FABRICII, A.D. SALAJ		PROIECT NR. 03.2013
SEF PROIECT:	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA:	03.2013	BENEFICIAR:	MURESAN VASILE	PLANSA NR. U-02
PROIECTAT:	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA:	1:1000	TITLUL PLANSEI:	PLANSA SITUATIE EXISTENTA	
DESENAT:	ARH. STAG. CALINA HENDEA					
VERIFICAT:	ARH. FLORINA N. FLORIAN					



ANEXA ___ la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela



POTROVITA STELIAN

BILANT TERITORIAL

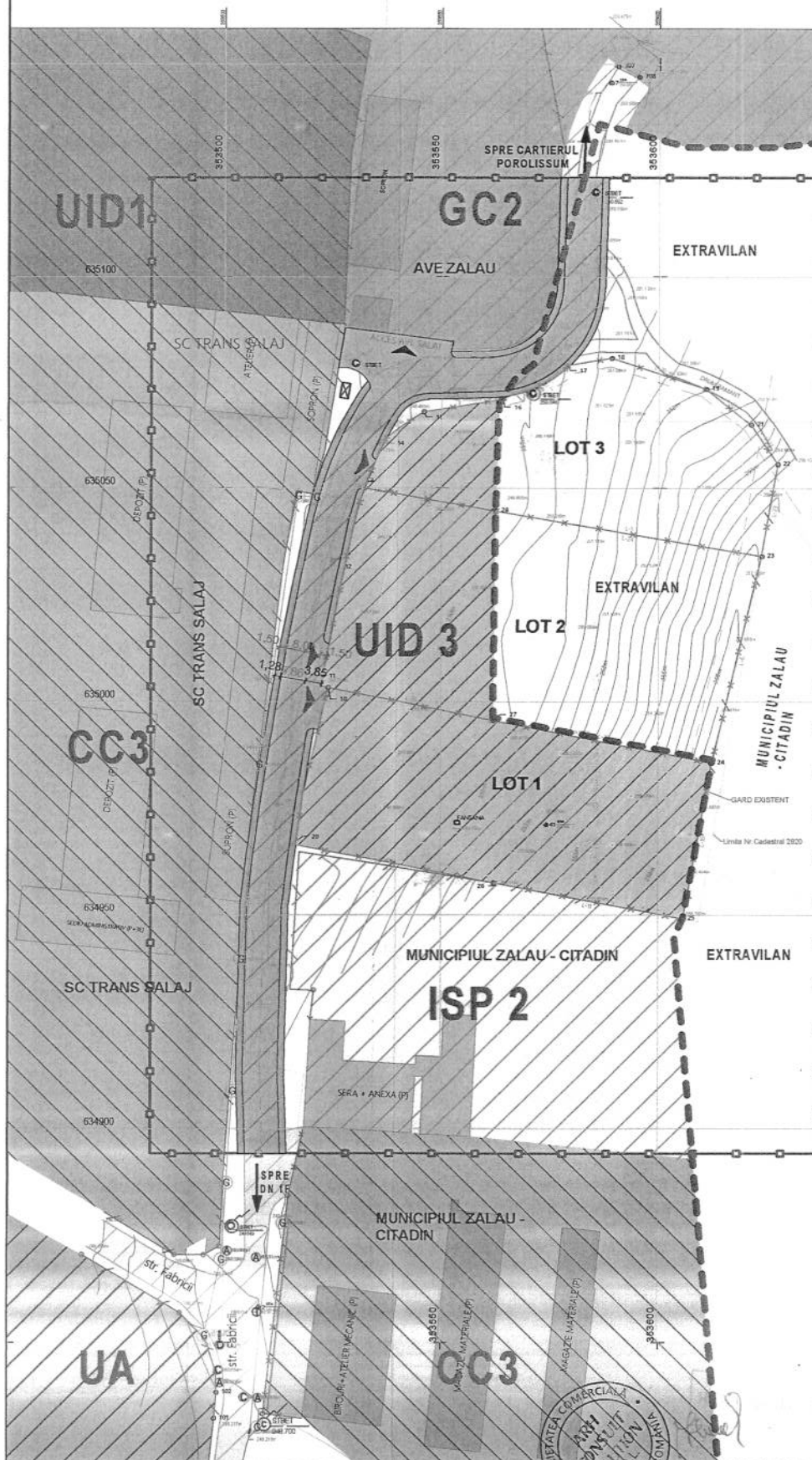
NR. CRT	UTR	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	P2	5828.65	100	0.00	0.00
2	UID 3	0.00	0.00	5828.65	100

LEGENDA

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENTE / RETRAGERI MINIME

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA (GC 2 - subzona existenta, salubritate)
- UID - ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE INDUSTRIALE (UID1 - subzona existenta)
- ISP - ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC (ISP 2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public situate in exteriorul limitei construite protejate)
- CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC3 - subzona de constructii aferente cailor de comunicatii existente)
- UA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE
- UID 3 - ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE, SEDIU DE FIRMA, PRESTARI SERVICII (PRELUCRARI MECANICE SI CONFECTII METALICE), SERVICII DE ACTIVITATI ALE BAZELOR SPORTIVE SI INTRETINERE CORPORALA PROPUSE



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4522
Florina
FLORIAN
Atestat cu drept de semnatura

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.
Str. Viitor-Tromba nr. 2060, ap. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj
RO 2654-2011 - 03.9304279
tel. 0722612113 - E-mail: arhconsult@gmail.com, forarhconsult@yahoo.com
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
SEF PROIECT: ARH. FLORINA N. FLORIAN
PROIECTAT: ARH. STAG. CALINA HENDEA
DESECAT: ARH. STAG. CALINA HENDEA
VERIFICAT: ARH. FLORINA N. FLORIAN

DATA
03.2013
SCARA
1:1000

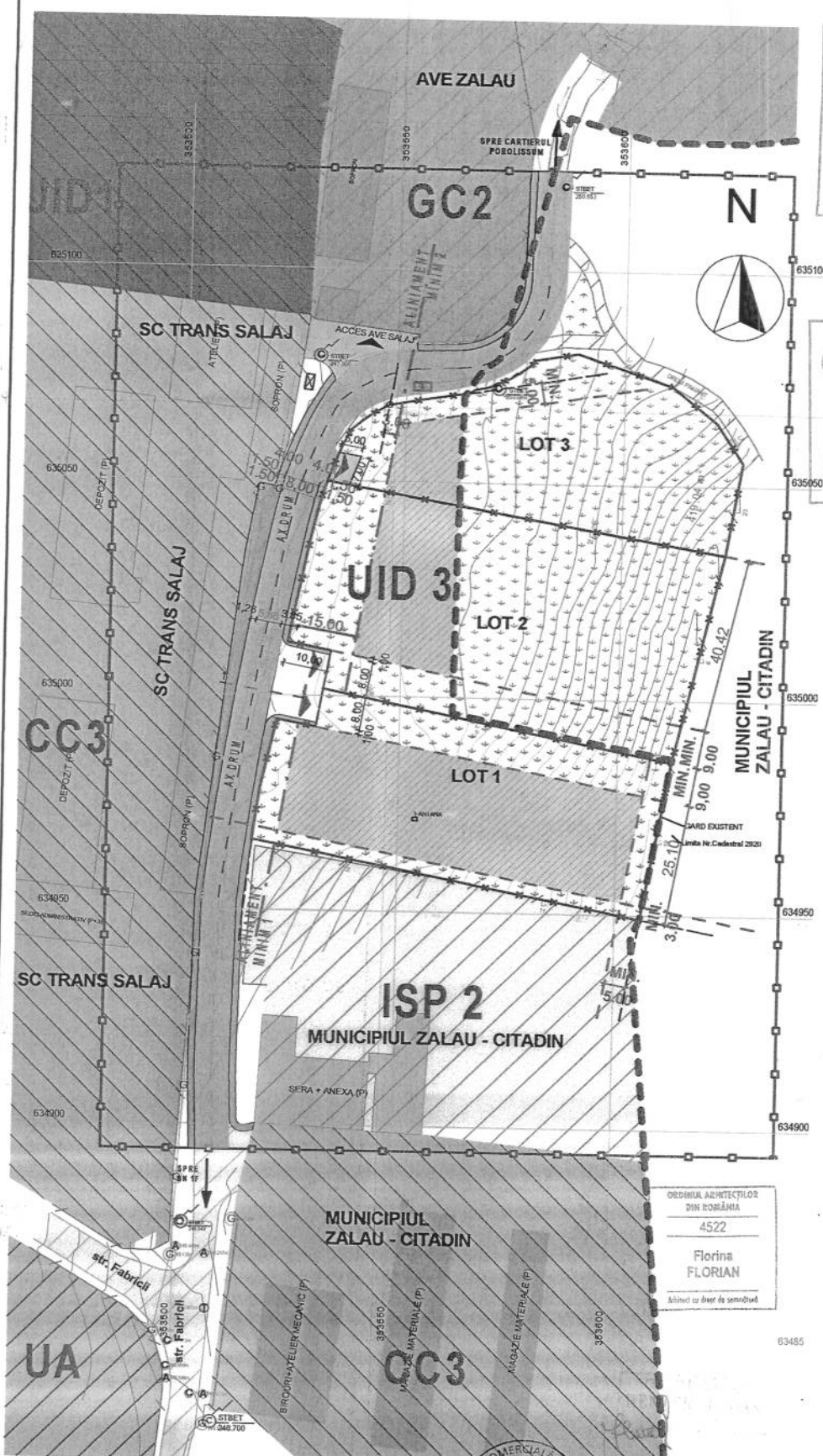
TITLUL PROIECTULUI
P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"
AMPLASAMENT: ZALAU, STR. FABRICII, JUDEȚUL SĂLAJ
BENEFICIAR: MURESAN VASILE
TITLUL PLANULUI
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
FAZA DE PROIECTARE:
P.U.Z.
PROIECT NR.
03.2013
PLANSĂ NR.
U-03

ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA

Cota Gabriela Daniela



CONTRASEN
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



LEGENDA

- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIASTE
- LIMITA INTRAVILAN
- ALINIAMENT
- RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- AREAL CONSTRUIBIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- GC** GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA (GC 2 - subzona existenta, salubritate)
- UID** UID - ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE INDUSTRIALE (UID1 - subzona existenta)
- ISP** ISP - ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR DE INTERES PUBLIC (ISP 2 - subzona institutiilor si serviciilor de interes public situate in exteriorul limitelor construite protejate)
- CC** CC - ZONA CALILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE (CC3 - subzona de constructii aferente calilor de comunicatii existente)
- UA** UA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE

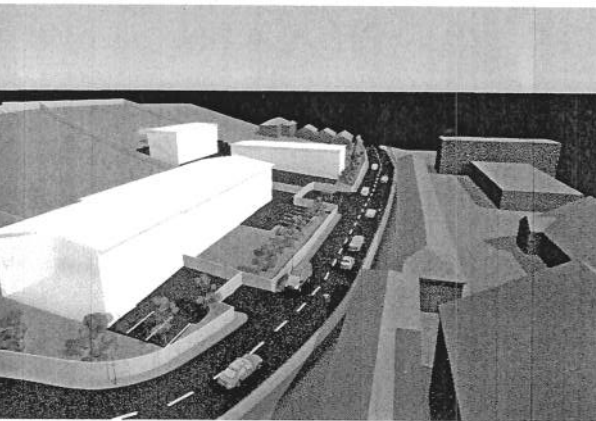
ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4522
Florina FLORIAN
Activat ca director de servituti



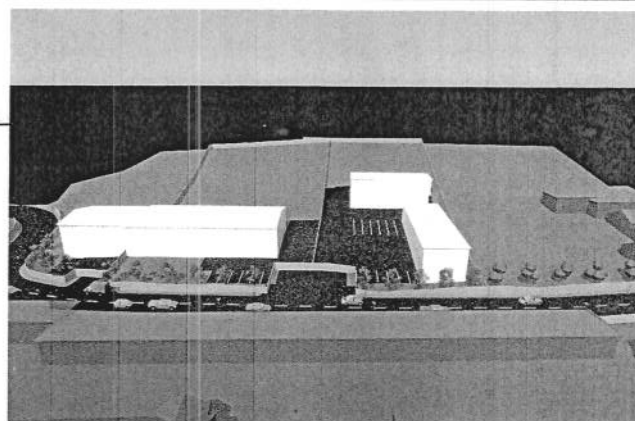
SEF PROIECT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA	1:1000
DESENAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA		
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN		

TITLUL PROIECTULUI:	P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"	FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
AMPLASAMENT	ZALAU, STR. FABRICII, JUD. SALAJ		
BENEFICIAR	MURESAN VASILE	PROIECT NR.	03.2013
TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR.	U-04.0

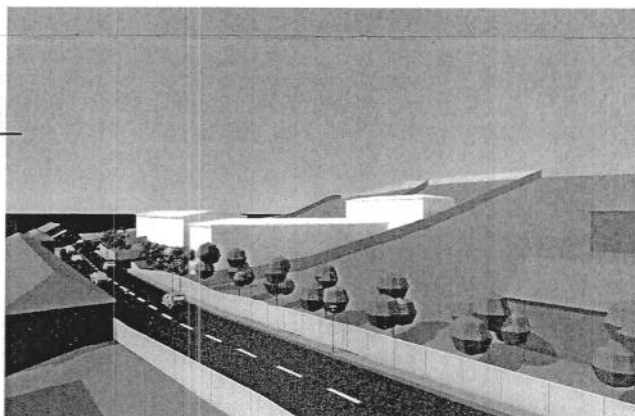
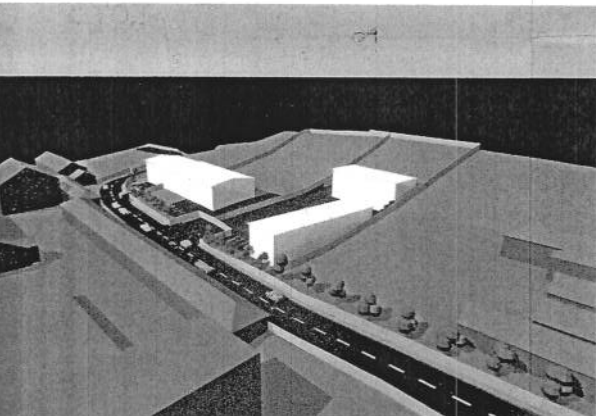
PERSPECTIVE AERIENE



2



4



PRIN PUZ
IETATE
IETATE TERENURI STUDIATE
N
RALE/POSTERIOARE
RE RESTURI MENAJERE

- ACCES AUTO PE PROPRIETATE
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE

BILANT TERITORIAL LOT 1

MURESAN VASILE si sotia VICTORIA

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	3400.00	100.00	3400.00	100.00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0.00	0.00	6.14	0.18
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0.00	0.00	3393.86	98.20

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00	1696.93	50.00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	1018.16	30.00
SPATI VERZI	3393.86	100.00	678.77	20.00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	3393.86	100.00	3393.86	100.00

BILANT TERITORIAL LOT 2

(INTRAVILAN 1837.00mp, EXTRAVILAN 2774.00mp)

PAP NICOLAE si sotia OLIMPIA

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	1837.00	100.00	1837.00	100.00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0.00	0.00	115.20	6.27
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0.00	0.00	1721.8	93.73

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00	860.90	50.00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	516.54	30.00
SPATI VERZI	1721.80	100.00	344.36	20.00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	1721.80	100.00	1721.80	100.00

BILANT TERITORIAL LOT 3

(INTRAVILAN 591 MP, EXTRAVILAN 2218 MP)

DRAGOS DANIEL SI ANA, BICFALVI ERIK COSMIN

	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TOTAL LOT 1	591.00	100.00	591.00	100.00
TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZARE DRUM PUBLIC	0.00	0.00	27.95	4.73
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	0.00	0.00	563.05	95.27

BILANT TERITORIAL PARCELA CONSTRUIBILA

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII PROPUSE	0.00	0.00	281.53	50.00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	168.91	30.00
SPATI VERZI	563.05	100.00	112.61	20.00
TOTAL PARCELA CONSTRUIBILA	563.05	100.00	563.05	100.00

ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela

LIMITA DE PROPRIETATE
MURESAN VASILE

SECRETAR
POTROVITA STELIAN

INDICI URBANISTICI
PROPUSE

POT PROPUS max. 50%
CUT PROPUS max. 1.2
REGIM DE INALTIME P+2
INALTIME CORNISA max. 10 m

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
4522
Florina FLORIAN

DEPAMANT SI PIATRA

4.33 4.16

DA CU LATIMEA REGULARIZATA

1.00 4.00 1.50 4.50 4.50

11.00

ax drum

1.13

LIMITA DE PROPRIETATE
MURESAN VASILE dupa dotare

max. 10.00

CLADIRE PROPUSE
P+2 Inaltimea max 10 m

ax drum

1.00 4.00 1.50 4.50 4.50

11.00

ax drum

1.00 4.00 1.50 4.50 4.50

11.00

ax drum

1.00 4.00 1.50 4.50 4.50

11.00

ax drum

1.00 4.00 1.50 4.50 4.50

11.00

ax drum

PROIECTANT GENERAL	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA	1:1000
DESEINAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	TITLUL PLANSET	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE MOBILARE
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	PLANSA NR.	U-04.1

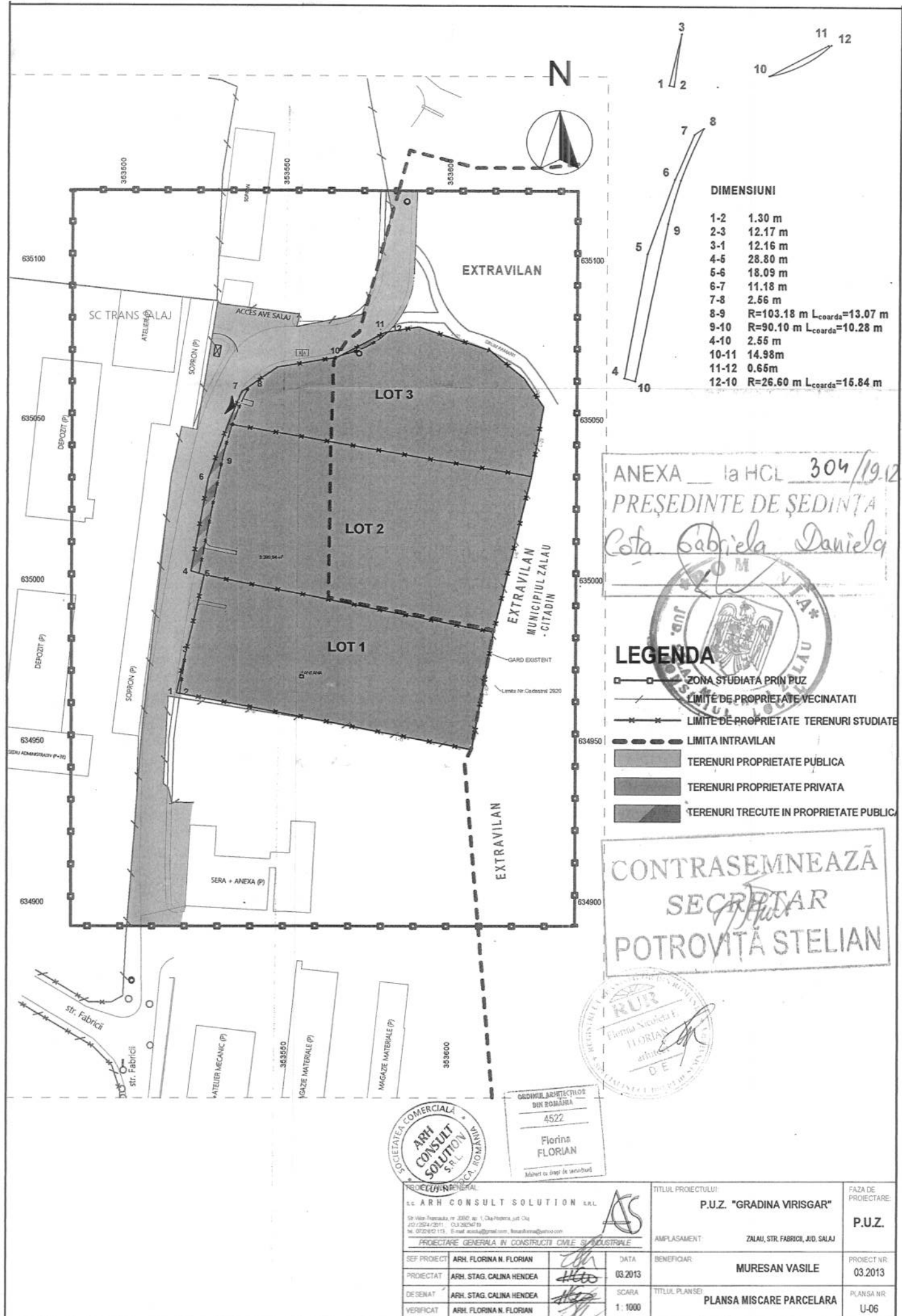
TITLUL PROIECTULUI:
P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"

AMPLASAMENT: ZALAU, STR. FABRICII, JUDE. ZALAU

BENEFICIAR: MURESAN VASILE

PROIECT NR.: 03.2013

PLANSA NR.: U-04.1



DIMENSIUNI

1-2	1.30 m
2-3	12.17 m
3-1	12.16 m
4-5	28.80 m
5-6	18.09 m
6-7	11.18 m
7-8	2.56 m
8-9	R=103.18 m L _{coarda} =13.07 m
9-10	R=90.10 m L _{coarda} =10.28 m
4-10	2.55 m
10-11	14.98 m
11-12	0.65 m
12-10	R=26.60 m L _{coarda} =15.84 m

ANEXA la HCL 304/19.12.2013
PRESEDINTE DE SEDINTA
Cota Gabriela Daniela

- LEGENDA**
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
 - LIMITE DE PROPRIETATE VECINATATI
 - LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
 - LIMITA INTRAVILAN
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI TRECUTE IN PROPRIETATE PUBLICA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
POTROVITA STELIAN



CADINUL ARHITECTURAL
BUN ROMANIA
4522
Florina FLORIAN
Inchisat cu stamp de vanzare

S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L. Str. Vitor Romania, nr. 2050, ap. 1, Cluj-Napoca, jud. Cluj 201/2014-2015 - CUI 3504719 Tel. 0726102113, E-mail: arhconsult@gmail.com, florina.florian@arhconsult.com			TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"		FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
PROIECTARE GENERALA IN CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE			AMPLASAMENT: ZALAU, STR. FABRICII, JUD. SALAJ		
SEF PROIECT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	DATA	BENEFICIAR:	MURESAN VASILE	PROIECT NR. 03.2013
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	03.2013	TITLUL PLANSEI: PLANSĂ MISCARE PARCELARĂ		PLANSA NR. U-06
DESEINAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA	SCARA			
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN	1: 1000			

LEGENDA

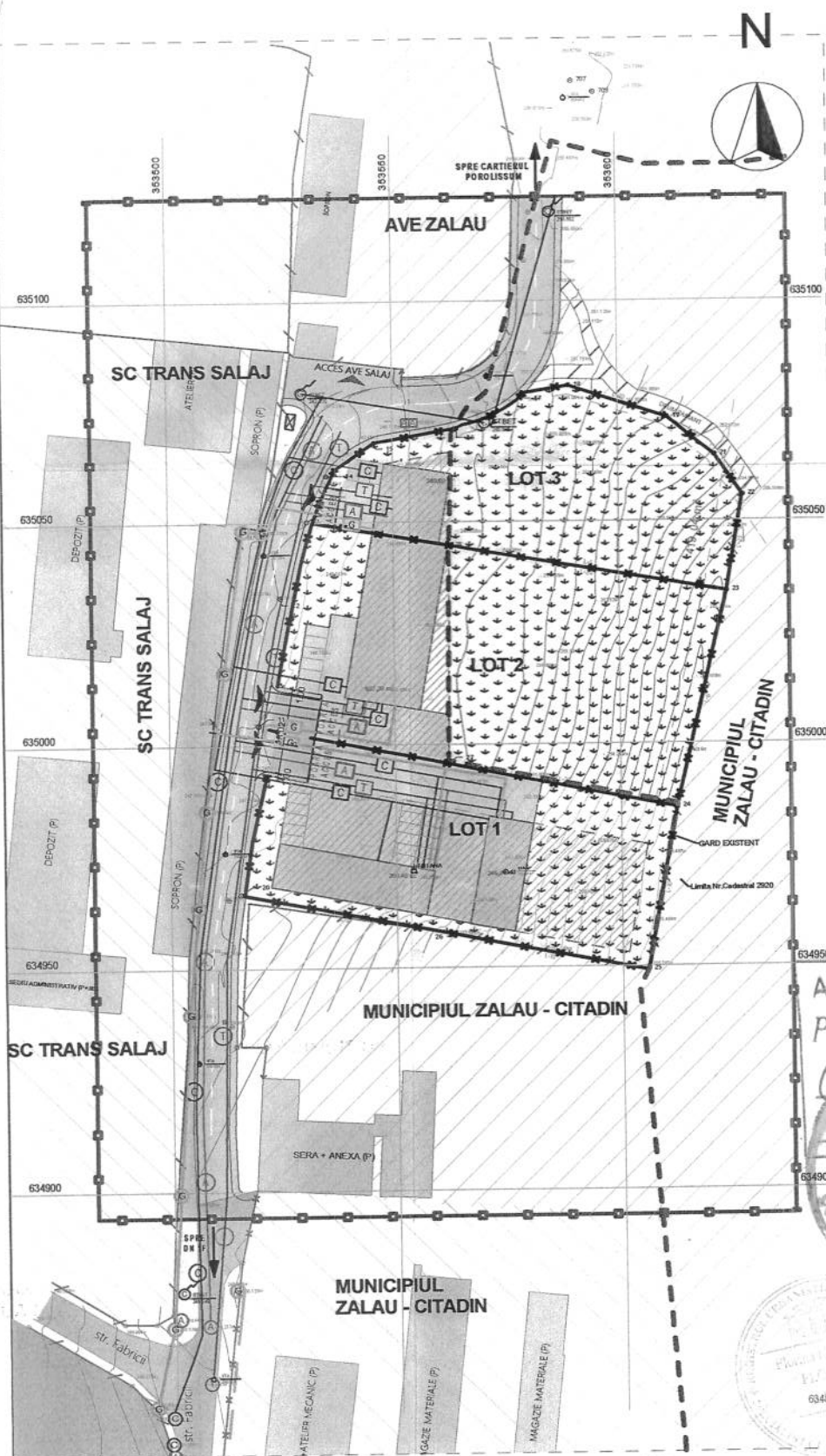
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM EXISTENT AMENAJAT CORESPUNZATOR
- DRUM EXISTENT DE PAMANT
- DRUM CU TRASEU REGULARIZAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENTE / RETRAGERI MINIME
- POST DE TRANSFORMARE SI PANOU ELECTRIC

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- RETELE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE
- RETELE CANALIZARE EXISTENTE
- RETELE TELEFONIE EXISTENTE
- RETELE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE EXISTENTE
- RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTE
- SPALP ELECTRIC TENSIUNE MEDIE (beton)

RETELE EDILITARE PROPUSE

- RETELE ALIMENTARE CU APAPROPUSE
- RETELE CANALIZARE PROPUSE
- RETELE TELEFONIE PROPUSE
- RETELE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE PROPUSE
- RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUSE



ANEXA la HCL 304/19.12.2013

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cota Gabriel Daniel

CONTRASEMNEAZA

RETAR

POTROVITA STELIAN

634950

634900

634950



PROIECTANT GENERAL	ARH. FLORINA N. FLORIAN
PROIECTAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA
DESENAT	ARH. STAG. CALINA HENDEA
VERIFICAT	ARH. FLORINA N. FLORIAN

AS

ORDONATA ARCHITECTURALA
DIN ROMANIA
4522
Florina FLORIAN

TITLUL PROIECTULUI	P.U.Z. "GRADINA VIRISGAR"	FAZA DE PROIECTARE	P.U.Z.
AMPLASAMENT	ZALAU, STR. FABRICEI, AJD. SALAJ	PROIECT NR.	03.2013
BENEFICIAR	MURESAN VASILE	PLANSĂ NR.	U-05
TITLUL PLANSEI	REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA		