



HOTĂRÂREA NR. 110

din 3 aprilie 2018

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr. 6285 din 30.01.2018, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 376 din 04.04.2017 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 6285 din 30.01.2018;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 74314 din 20.11.2017, nr. 6284 din 30.01.2018 și nr. 20517 din 23.03.2018, precum și Avizul de oportunitate nr. 5 din 23.08.2017 aprobat prin Dispoziția nr. 152 din 30.01.2018, Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 23.03.2018;

În conformitate cu prevederile art.32, alin.1, lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

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 respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. *Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus” (zona Farkas Domb–PUZ ”Bazin de înot”), inițiată și finanțată de beneficiarul S.C. Welthaus S.R.L. cu sediul în Zalău, str. Corneliu Coposu nr. 37, documentație de urbanism Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. (1). **Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus”, este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia până la data aprobării noului Plan Urbanistic General al Municipiului Zalău, prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate a Direcției urbanism, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

(2).Valabilitatea prevederilor documentației „*Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus*” se extinde de drept pentru acele investiții care au început în perioada de valabilitate stabilită la alineatul precedent, până la finalizarea acestora.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în 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.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău,
- Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului,
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Balajel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Potroviță Stelian



Denumire investiției:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL
WELTHAUS**

Beneficiar: **S.C. WELTHAUS S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PREFCON S.R.L.**

Data elaborării: **iulie 2017**



Denumire investiției:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL
WELTHAUS**

Memoriu general + piese desenate

Beneficiar: **S.C. WELTHAUS S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PREFCON S.R.L.**

Data elaborării: **iulie 2017**



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: SC WELTHAUS SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS
Amplasament:	Municipiul Zalău, zona FARCAS DOMB – P.U.Z. BAZIN DE ÎNOT, județul Sălaj
Proiect nr.	05/2017
Beneficiar:	S.C. WELTHAUS S.R.L. Mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 37, județul Sălaj
Proiectant:	S.C. PREFCON S.R.L. Zalău Cod CAEN – 7112 Str. Moigradului nr. 32
Faza lucrării:	Documentație de bază pentru Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Iulie 2017
Parti scrise :	Memoriu General -vol. I Regulament local de urbanism-vol. II
Parti desenate:	Incadrare in zona Situatia existenta Reglementari urbanistice, zonificare Reglementari retele edilitare Proprietatea asupra terenurilor



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: SC WELTHAUS SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

LISTA DE SEMNĂTURI

SC PREFCON SRL

J31/834/1993

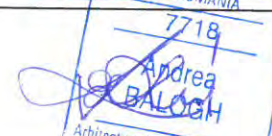
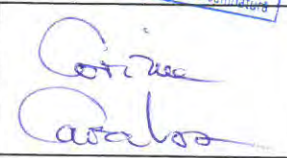
RO 506 7710

Zalău, str. Moigradului nr. 32

Tel/fax 0260-660.466

office@prefcon.ro

Proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus
Mun. Zalău, zona FARCAS DOMB – P.U.Z. BAZIN DE ÎNOT
județul Sălaj

Nr. crt.	Numele și prenumele	Parte din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	arh. Ardelean Miruna S.C. PREFCON S.R.L.	șef proiect și membru al R.U.R.	 
2.	arh. Balogh Andrea S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări urbanistice și arhitectură, membru al R.U.R.	 
3.	arh. Corina Caraba S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări urbanistice și arhitectură	
4.	ing. Prodan Vasile S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări edilitare	
5.	ing. Sabău Dumitru S.C. BLACK-LINE S.R.L.	studiu topografic	
6.	ing. Farcaș Vasile S.C. GEODESIGN S.R.L.	studiu geologic	





BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

- Fișa proiectului	pag. 1
- Listă de semnături	pag. 2
- Borderou	pag. 3
- Memoriu de prezentare	pag. 5
- 1. Introducere	pag. 5
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
- 1.2. Obiectul P.U.Z.	pag. 5
- 1.3. Surse documentare	pag. 6
- 2. Stadiul actual al dezvoltării	pag. 6
- 2.1. Evoluția zonei	pag. 6
- 2.2. Încadrarea în localitate	pag. 7
- 2.3. Elementele ale cadrului natural	pag. 7
- 2.4. Circulația	pag. 9
- 2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 9
- 2.6. Echipare edilitară	pag. 9
- 2.7. Probleme de mediu	pag. 9
- 2.8. Opțiuni ale populației	pag. 10
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	pag. 10
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 10
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.	pag. 11
- 3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 12
- 3.4. Modernizarea circulației	pag. 12
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 12
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 16
- 3.7. Protecția mediului	pag. 20
- 3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 27
- 4. Concluzii – măsuri în continuare	pag. 27
- 5. Anexe	pag. 28



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: SC WELTHAUS SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

B. PIESE DESEDATE:

- | | |
|--|------------|
| - A101_Plan de încadrare în zonă | sc. 1:5000 |
| - A111_Plan de situație. Situația existentă | sc. 1:1000 |
| - A121_Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică | sc. 1:1000 |
| - A131_Reglementări – echipare edilitară – energie electrică | sc. 1:1000 |
| - A132_Reglementări – echipare edilitară – alimentare cu apă | sc. 1:1000 |
| - A133_Reglementări – echipare edilitară – canalizare menajeră și pluvială | sc. 1:1000 |
| - A134_Reglementări – echipare edilitară – alimentare cu gaz | sc. 1:1000 |
| - A141_Proprietăți asupra terenurilor | sc. 1:1000 |

C. STUDII:

- Studiu geotehnic privind terenul de fundare pentru construire parc industrial, întocmit de către S.C. GEODESIGN S.R.L.;
- P.U.Z. și R.L.U. Bazin de înot și zonă adiacentă, Zalău, județul Sălaj;

Întocmit,
arh. Balogh Andrea



**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS****MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE:****1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

<i>Denumirea lucrării:</i>	P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS
<i>Beneficiar:</i>	S.C. WELTHAUS S.R.L.
<i>Amplasament:</i>	Intravilan Municipiul Zalău, zona FARCAS DOMB – PUZ Bazin de înot
<i>Proiectant general:</i>	S.C. PREFCON S.R.L.
<i>Data elaborării:</i>	august 2017

Documentația tehnică s-a elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000 al MLPAT".

Planul urbanistic zonal se corelează cu prevederile documentațiilor din zonă, cu planul urbanistic general local, propunându-se amenajarea acestuia pe o suprafață de 8,12 ha, aflată în intravilanul Municipiului Zalău.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțile de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată și anume "PUZ pentru construire parc industrial Welthaus".

Memoriul tratează în detaliu, atât sub aspect cantitativ cât și calitativ, problemele principale rezultate din conținutul P.U.Z. prezentat.

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectivul prezentei documentații tehnice îl constituie studierea și stabilirea unor condiții urbanistice privind conversia funcțională a zonei pentru construirea unui parc industrial în intravilanul municipiului Zalău.

Prezenta documentație va trata următoarele aspecte:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării;
- reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare.



Toate aceste date vor constitui elemente de conținut ale temei program pentru elaborarea PUZ-ului conform Ghid-conținut cadru PUZ.

Amplasament.

Suprafețele de teren studiate se află în intravilan, în partea nord-vestică a municipiului Zalău, conform extraselor de Carte Funciară anexate documentației.

Suprafața propusă pentru studiu este de 81.200,00 mp și se împarte astfel:

- teren intravilan cu nr. cad. 54854 – conform extras CF nr. 54854/Zalău – cu suprafața totală de 32.753,00 mp și cu destinația pășune;
- teren intravilan cu nr. cad. 54837 – conform extras CF nr. 54837/Zalău – cu suprafața totală de 36.492,00 mp și cu destinația pășune;
- teren intravilan cu nr. cad. 56133 – conform extras CF nr. 56133/Zalău – cu suprafața totală de 2.455,00 mp și cu destinația drum;
- teren intravilan cu nr. cad. 56140 – conform extras CF nr. 56140/Zalău – cu suprafața totală de 9.500,00 mp și cu destinația pășune;

Terenurile studiate se află în proprietatea privată a SC WELTHAUS SRL, conform extraselor de Carte Funciară.

1.3. Surse de documentare:

- P.U.G. Municipiul Zalău
- P.U.Z. și R.L.U. Bazin de înot și zonă adiacentă, Zalău, județul Sălaj.

1.4. Baza legală folosită la întocmirea PUZ:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50 /1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1.430 / 2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001, republicată a administrației publice locale;
- HG-525-1996 Republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Evoluția zonei – scurt istoric:

Zona studiată se află în partea de nord-vest a Municipiului Zalău, având actualmente funcțiunea de teren intravilan – pășune și teren intravilan – drum. Pentru amenajarea și dezvoltarea acestei zone au fost întocmite o serie de proiecte, dintre care cele mai importante sunt șoseaua ocolitoare și planuri urbanistice pentru dezvoltarea zonei.

În partea de nord a sitului, la intrarea în Municipiu, se află o zonă industrială relativ dezvoltată, cunoscută mai ales datorită fabricii Michelin. Odată cu construcția șoselei



ocolitoare și a autostrăzii, se așteaptă ca pe aceste terenuri să se dezvolte parcuri industriale, continuare a zonei industriale deja existentă.

Zona studiată are un potențial important de dezvoltare datorită accesului facil din principalele infrastructuri de transport proiectate sau existente în zonă: DN 1F/E86, autostradă și șoseaua de centură care face legătura între cele două drumuri de importanță națională.

Un alt punct tare al zonei și în special al sitului care a generat P.U.Z.- ul este cadrul natural și avantajele oferite de vecinătatea pădurii. Având în vedere că terenul este înconjurat de pădure pe trei laturi, acesta este ferit de sursele de poluare cu noxe și de poluare fonică ce ar putea fi generate de vehiculele care circulă pe șoseaua ocolitoare.

2.2. Încadrarea în localitate:

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Terenul care a generat P.U.Z. – ul se învecinează:

- la Nord, Vest și Sud – pădure;
- la Est – șoseaua ocolitoare a Municipiului Zalău.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperări în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Accesul principal în această zonă este șoseaua ocolitoare. Acest drum este special prevăzut pentru a degreva Municipiul de traficul greu și de autovehiculele care îl traversează. Odată cu dezvoltarea parcului industrial este prevăzută construcția unor străzi care vor debușa tot în această șosea ocolitoare. Acestea sunt importante pentru zona studiată datorită mijlocirii unei legături directe cu zonele rezidențiale ale Municipiului.

Rețelele edilitare care vor echipa zona se vor racorda la rețelele edilitare existente sau care vor fi construite pentru a deservi parcul industrial.

Obiectul principal care a stat la baza inițiativei acestui P.U.Z. este un parc industrial cu hale pentru producția de tâmplării termoizolante. Tema de proiect prevede construirea unei zone care să aibă un caracter preponderent industrial.

Terenul de studiu se află în apropierea sitului arheologic Zalău, punct „Farkas Domb” precum și a zonelor arheologice de la Panic, punctele „Urojkert” și „Pepenărie”.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

a. Morfologia regiunii:

Zona cercetată este amplasată în zona periferică a Municipiului Zalău, în apropiere de ieșirea din Zalău spre Șimleul Silvaniei, în spatele zonei industriale, în apropierea centurii ocolitoare a municipiului Zalău, pe un teren cvasiorizontal.

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.90m (STAS 6054/77).

b. Geologia și tectonica regiunii:

Municipiul Zalău este situat în partea de nord-vest a țării, la baza versanților Munților Meseș, în Depresiunea Șimleului. Municipiul este străbătut de la sud la nord de Valea



Zalăului, vale care preia atât apele de suprafață din zonă, cât și apele drenate din versanții înconjurători.

Versanții din dreapta Văii Zalăului sunt cei ai Munților Meseș, au pante abrupte și delimitează municipiul pe partea sud-estică. Ei sunt traversați de pâraie care în timp s-au adâncit în formațiunile friabile și neomogene din zonă și care separă culmi scurte orientate perpendicular pe creasta Meseșului.

Zona din stânga Văii Zalăului are un aspect vălurit cu dealuri rotunjite străbătute de pâraie cu pante mai domoale.

Sinclinalul format din sedimente neogene, este scufundat în interiorul unei mase cristaline. Partea centrală a acestuia prezintă cute largi, paralele direcției cristalinului.

Cuva în care este situat municipiul este larg cutată și nivelată de eroziunea continentală de vârstă cuaternară. În partea de nord-vest ea este închisă de dealuri a căror înălțime nu trece de 400m, ca Măgura Șimleului, Culmea Codrului, Măgura Heghiș. Spre vest, cuva Zalăului se leagă cu o altă zonă depresionară situată la nord de Munții Plopiș și la vest de Măgura Șimleului.

Geomorfologic, aceste regiuni au influență mare asupra pânzelor de apă captivă. O parte din apele de suprafață ce cad pe acești versanți se infiltrează la contactul dintre cristalin și sedimentar alimentând pânzele acvifere de adâncime. O altă parte se scurge la suprafață și se infiltrează la adâncimi mici, contribuind la modificarea permanentă a reliefului.

Din punct de vedere geologic, zona Municipiului Zalău este formată din depozite de vârstă miocen-pliocenă. Ea face parte dintr-un mare bazin care se întinde la nord de Munții Apuseni. Împrejurimile mai largi ale orașului formează o subunitate tectonică în cadrul marelui bazin. Particularitatea acestuia constă într-o largă cută sinclinală și una anticlinală, care împreună se întind pe o lungime de cca 12km și pe o lățime de cca 8km.

Crestele marginale cristaline sunt formate din micașturi cu granați, amfibolite, șisturi cloritoase, etc. Întreaga depresiune a Zalăului este ocupată de depozitele pliocene reprezentate de nisipuri, pietrișuri, argile și marne, cu intercalații de gresii și conglomerate.

Geologia regiunii conjugată cu morfologia terenului impune versanților mișcări superficiale pe suprafețe întinse, iar în partea inferioară a cuvei există depuneri de aluviuni cu grosimi apreciabile, de vârstă mai recentă, cu caracteristici geotehnice defavorabile din punct de vedere al amplasării construcțiilor.

Zona seismică de calcul este caracterizată conform P100/1-13 de valorile $a_g=0.10g$ și $T_c=0.7\text{sec}$.

c. Considerații hidrogeologice:

Apa subterană a fost interceptată în forajele F101 și F105 la cote cuprinse între -4,00m (F105) și -7,00m (F101), nivelul hidrostatic stabilizându-se la cota -4,00m. Conform analizelor chimice, apa nu prezintă agresivitate chimică față de betoane (vezi buletin de analiză 541/2017).

2.4. Circulația:



Accesul pe teren se face direct din centura Zalăului. Se propune o intrare amenajată printr-o bandă de decelare pentru acces și printr-o bandă de accelerare pentru ieșire de pe amplasament.

Circulația în interiorul amplasamentului va fi asigurată printr-o rețea de drumuri cu lățimea carosabilului de 4,00 m la drumurile cu un sens de mers și cu lățimea de 7,00 m la drumurile cu două sensuri. Trotuarul pietonal are lățimea de minim 1,50 m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul nu este ocupat în momentul de față cu nici o construcție.

2.6. Echipare edilitară:

Zona studiată dispune de următoarele posibilități de racordare a rețelilor de utilități:

- a. **Alimentare cu apă potabilă:** conductă de distribuție din PEID cu diametrul de 140 mm pe bd. M. Viteazul (E81), sens giratoriu centura Zalău, distanță punct racord cca. 550 m;
- b. **Canalizare menajeră:** colector stația de epurare Zalău, din beton ovoid 90/135 cm existent în zona bd. M. Viteazu (E81 – Cento Trans), distanță punct racord cca. 700 m;
- c. **Canalizare pluvială:** apele meteorice vor fi deversate la rigola existentă lângă șoseaua de centură a municipiului Zalău;
- d. **Alimentare cu energie electrică:** din stația 100/20 kV Zalău, bd. M. Viteazu SDEE Zalău, distanță aproximativă 4000 m;
- e. **Alimentare cu gaze naturale:** din stația existentă în zona bd. M. Viteazu (E81), distanță aproximativă 1300 m;

2.7. Probleme de mediu:

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus. Prin șoseaua ocolitoare pot apărea anumite probleme legate de poluarea cu noxe și poluarea fonică produsă de vehiculele care vor circula pe aceasta.

2.8. Opțiuni ale populației:

Tema de proiectare întocmită de beneficiarul proiectului, S.C. WELTHAUS S.R.L., a avut în vedere construirea pe un teren privat a unui parc industrial.

Zona adiacentă parcului industrial aparține unor persoane private. Acest Plan de Urbanism, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent a încercat să ofere cât mai multe posibilități și cât mai multă permisivitate pentru pașii următori ai dezvoltării zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.



Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția beneficiarului de a construi parcul industrial în zona studiată este oportună, deoarece zona este deja industrială. De asemenea și construirea unei zone cu servicii hoteliere este oportună datorită proximității șoselei ocolitoare.

Riscurile pentru reușita urbanistică a operațiunii sunt date de caracterul oarecum monofuncțional al zonei. Această parte a municipiului este ocupată de zone industriale. Crearea acestui parc industrial este oportună și se află departe de zona de locuințe a Zalăului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI/AVANTAJE	PRIORITĂȚI
Cadru natural	Amplasament favorabil din punct de vedere al cadrului natural	Amenajarea unei zone în concordanță cu avantajele cadrului natural – zonă cu caracter de sport și agrement (zona de servicii, agrement, sport)
Circulație și accese	Accesibilitate facilă datorită vecinătății cu șoseaua de centură a Zalăului	Amenajarea unui acces prin utilizarea unei benzi de decelerare – pentru accesul pe sit – și a unei benzi de accelerare – pentru ieșirea de pe sit – fără a deranja circulația de pe șoseaua de centură
		Instituirea unei zone de protecție față de șoseaua de centură
Fond construit și utilizarea terenurilor	Teren ce necesită P.U.Z. pentru o nouă reglementare (conversie funcțională) în vederea construirii unui parc industrial și obținerea autorizației de construire pentru acesta	Stabilirea unor zone funcționale în concordanță cu cadrul natural existent și cu tema stabilită de beneficiar
	Teren proprietate privată pe care se dorește construirea unui parc industrial	
Economic	Justificarea investițiilor în infrastructură și rețele edilitare	Construirea unor zone comerciale cu showroom-uri, săli de conferință, cantină, hotel și birouri
Rețele edilitare	Lipsa rețelelor edilitare pe teren	Construcția rețelelor edilitare de apă, canal, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz
Protecția mediului	Vecinătatea cu șoseaua de centură ce constituie o sursă de poluare	Amenajarea unor spații verzi în zona de protecție a șoselei de centură
Protecția patrimoniului cultural	Vecinătatea cu situl arheologic Zalău, punctul „Farkas Domb” și cu situl arheologic Panic, punctele „Urojkert” și „Pepenărie”	Autorizarea executării lucrărilor de construire și orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se va face numai pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate.



3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Teritoriul este reglementat în prezent de PUG-ul aflat în vigoare la data întocmirii documentației, completat cu prevederile unui PUZ elaborat ulterior – acest PUZ se modifică prin documentația prezentă. Prevederile PUG-ului oferă informații utile despre viitoarele reglementări.

PUG-ul prevede pentru această zonă caracterul de teren intravilan cu funcțiunea de bazin înot și zona adiacentă – conform "P.U.Z. BAZIN ÎNOT ȘI ZONA ADIACENTA", însă prin această documentație se dorește conversia funcțională a zonei studiate în funcțiunea de parc industrial și funcțiuni conexe prin "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS".

Prin documentația prezentă se propune construirea unui parc industrial cu zonele aferente în vederea producției de tâmplărie termoizolantă. În zona aferentă se propune și o zonă de servicii, agrement și sport.

Terenul va fi dotat cu utilități edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică) prin extinderea rețelelor existente din zonele învecinate. Prin arhitectura promovată, materialele de construcții, indicatorii urbanistici propuși, modul de dezvoltare a echipamentelor și a utilităților proiectul își propune să se încadreze în conceptul de dezvoltare durabilă.

Prin regulamentul de construire elaborat pentru municipiul Zalău odată cu întocmirea PUG-ului, precum și din Regulamentul aferent acestei documentații vor rezulta condițiile de rezolvare a parcellarului de ocupare a terenului, modul de rezolvare a volumetriei, învelitorii și a plasticii arhitecturale pentru obiectele ce vor mobila zona studiată.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales prin funcțiunile prevăzute de prezenta documentație.

Relaționarea funcțiunilor programului transpuse în clădirile propuse cu formele de relief este bună în sensul adaptării optime a acestora la teren; prezența spațiilor plantate și coeficienții urbanistici moderați contribuie la o conservare a specificului complex al amplasamentului; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului conform studiilor de specialitate nu prezintă complicații și se pot executa și exploata în condiții de siguranță.

Materialele folosite în zonele vizibile ale amenajărilor vor fi de factură modernă, specifice zonei, de asemenea culorile alese; speciile pentru plantații vor fi indigene și adecvate climei și cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației:

Măsurile prevăzute pentru asigurarea unui trafic fluent, atât în zona șoselei ocolitoare cât și în zona studiată sunt următoarele:

- Accesul principal în zona terenului care a generat P.U.Z. –ul se va face printr-o bandă de decelare pentru intrare pe sit și printr-o bandă de accelerare la ieșire de pe sit;



- Accesul pe parcela din partea de sud a sitului se va face direct din șoseaua ocolitoare, fiind prevăzută în zona respectivă o bandă de accelerare/decelerare în lungime de 200,00 m.
- Circulația publică va fi asigurată în zona studiată printr-o rețea de străzi de aproximativ 1.500,00 de m. În zona terenului care a generat P.U.Z.-ul străzile vor fi de categoria a III-a, cu o bandă de circulație pe sens și cu trotuare de min. 1,50 m.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- **UID** – Zona unităților de producție, industriale și de depozitare:

Zona se compune din terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive de bunuri (producție "concretă", incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă", cuprinzând activități manageriale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.)

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 65%
- C.U.T. maxim 1,50 mp. ADC/ mp. teren.

- **SAS** – Zona servicii, agrement, sport:

Zona de servicii, agrement și sport este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea zonei va urmări complementaritatea cu funcțiunile prevăzute în zona echipamentelor sportive publice, astfel încât întreaga zonă studiată să aibă un caracter de agrement-sport.

Această zonă cuprinde instituțiile și serviciile de interes public propuse (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii), spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimate), sport (joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului urban), agrement, perdele de protecție (plantații și amenajări de benzi din vegetație arboricolă), situată în exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: accese, circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje sub/supraterane, mobilier urban, alimentație publică, terenuri de sport și echipare edilitară.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 50%
- C.U.T. maxim 2,00 mp. ADC/ mp. teren.

- **C** – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente:

În această zonă sunt incluse atât circulațiile pietonale cât și circulațiile carosabile. Dimensiunile minime ale zonelor carosabile vor fi de 7,00 m, respectiv 2 benzi pe sens. Dimensiunile minime ale trotuarelor și circulațiilor pietonale vor fi de minim 1,00 m. Zonele de



circulații carosabile și zonele de circulații pietonale vor fi separate prin borduri, spații verzi și denivelări.

Funcțiunea dominantă este:

- circulația/staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor, parări publice);
- construcții aferente căilor de comunicație, inclusiv terenurile necesare aferente;

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public/străzii cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului/străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Funcțiuni complementare:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante;

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1,00 mp. ADC/ mp. teren.

**Prefcon**

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: SC WELTHAUS SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

Bilanțul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața (mp)	Procent %	Suprafața (mp)	Procent %
Teren agricol intravilan – pășune	78.745,00	96,97	0	0,00
Teren intravilan – drum	2.455,00	3,03	0	0,00
Zona unităților de producție, industriale și de depozitare, din care:	0	0,00	62.667,332	77,18
- Construcții			24.788,41	30,53
- Suprafețe carosabile			16.847,770	20,75
- Suprafețe pietonale			6.009,597	7,40
- Suprafețe verzi			15.022,040	18,67
- Aria construită			24.788,410	
- Aria desfășurată			30.555,460	
- POT			39,55%	
- CUT			0,48	
Zona servicii, agrement, sport, din care:	0	0,00	8.640,325	10,64
- Construcții	0	0,00	2.320,000	2,85
- Suprafețe carosabile	0	0,00	892,000	1,21
- Suprafețe pietonale	0	0,00	1.270,900	1,57
- Suprafețe agrement	0	0,00	752,950	0,93
- Suprafețe verzi	0	0,00	3.404,475	4,08
- Aria construită			2.320,000	
- Aria desfășurată			6.600,000	
- POT			26,85%	
- CUT			0,76	
Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente, din care:	0	0,00	9.892,343	12,18
- Suprafețe carosabile	0	0,00	5.550,482	6,84
- Suprafețe pietonale	0	0,00	1.818,652	2,23
- Suprafețe verzi	0	0,00	2.523,209	3,11
Total	81.200,00	100,00	81.200,00	100,00

POT și CUT:

Indicatorii urbanistici propuși sunt în acord cu cei prevăzuți în Legislația de urbanism în vigoare, Regulamentul General de Urbanism și specificul zonei.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Soluția de echipare edilitară prevăzută pentru zonă va avea următoarele caracteristici, conform memoriului de instalații:

a. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a incintei se va realiza din rețeaua publică existentă în zona bd. M. Viteazu (PEID cu De 140 mm), printr-o extindere de rețea din conducte de PEID cu Ø de 110 mm, în lungime de cca. 550 m. Branșarea rețelei se va realiza prin intermediul unui cămin de vane. La limita de proprietate a incintei va fi căminul de apometru echipat cu un contor cu DN 100 mm. Presiunea statică disponibilă în punctul de racord este de cca. 80 mca, iar la limita de proprietate de cca. 45 mca.

Apa va fi utilizată pentru consumul menajer al clădirilor propuse și pentru încărcarea cu apă a rezervoarelor de incendiu propuse în incintă.

Se vor executa:

- Extindere rețea de alimentare cu apă potabilă din PEID Pn 10 bar cu Ø de 110 mm, cu o lungime totală de cca. 550 m;
- Rețea de incintă pentru consum menajer din conducte de PEID cu Ø de 110 mm, în lungime de cca. 1200 m;
- Rezervor de apă cu volumul util de 250 mc și grup de pompare pentru hidranții interiori și exteriori;
- Rețea de incintă pentru alimentarea cu apă a hidranților de incendiu interiori și exteriori, din PEID cu Ø de 110 mm, în lungime de 1000 m;
- Hidranți exteriori de incendiu de tip suprateran cu DN 80 mm. 6 buc.;
- Rezervor de apă cu volumul util de 850 mc și grup de pompare pentru sistemele automate de stingere (sprinklere);
- Rețea de incintă pentru alimentarea cu apă a sistemelor automate de stingere, din PEID cu Ø de 225 mm, în lungime de 1000 m;

NECESARUL DE APĂ POTABILĂ ESTIMAT.

Conform SR 1343/2006 necesarul de apă potabilă pentru consum menajer este:

Necesar de apă	qsp	N	kzi	ko	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/omxzi]				[m ³ /zi]	[m ³ /h]	[l/s]
Locuinte	120	150	1.40	3.00	18.000	1.050	3.150
Hale	40	350	1.40	3.00	14.000	0.817	2.450
Servicii	40	50	1.40	3.00	2.000	0.117	0.350
Total consum menajer					34.000	1.983	5.950

unde:

$$Q_{med\,zi} = q_{sp} \cdot N / 1000$$

$$[m^3/zi]$$

$$Q_{max\,zi} = k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 1000 \cdot 24$$

$$[m^3/h]$$



$Q_{\max \text{ orar}} = kO \cdot k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 24 \cdot 1000$		[l/s]
q_{sp}	- necesarul specific de apă rece și apă caldă	[l/om*zi]
$Q_{\text{med zi}}$	- debit de apă mediu zilnic	[m ³ /zi]
$Q_{\max \text{ zi}}$	- debit de apă maxim zilnic	[m ³ /h]
$Q_{\max \text{ orar}}$	- debit de apă maxim orar	[l/s]
k_{zi}	- coeficient de variație a debitului zilnic de apă	
kO	- coeficient de variație a debitului orar de apă	
N	- numărul de persoane	

b. Canalizarea menajeră:

Apele uzate menajere vor fi colectate din incintă printr-o rețea din conducte de PVC cu diametre între 160 și 250 mm, pozate îngropat. Fiecare clădire va fi prevăzută cu cămin de racord la rețeaua din incintă. Evacuarea apelor din incintă va fi realizată printr-o rețea din conducte de PVC cu diametrul de 250 mm, pozată îngropat în zona șoselei de centură. Conectarea cu rețeaua municipală existentă se va realiza la colectorul existent în zona clădirii Cento Trans.

Rețelele de canalizare vor fi realizate conform STAS 3051 și NP 133/2013. Cantitatea de apă preluată în rețeaua menajeră este egală cu cea de consum, conform SR 1848-2006.

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.85%. Pentru situațiile în care traseul conductelor rețelei de canalizare străbate proprietăți private se va solicita acord proprietarilor.

Se va executa:

- Rețea de canalizare de incintă cu De 160-250 mm din PVC-KG cu o lungime totală de cca. 800 m.
- Extindere rețea menajeră în afara proprietății, din PVC-KG cu De 250 mm, în lungime de cca. 700 m.

c. Canalizarea pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate prin intermediul unui sistem de guri de scurgere conectate la o rețea subterană din tuburi de PVC kg, cu diametre cuprinse între 200 și 400 mm. Deversarea apelor va fi realizată la rigola existentă în zona șoselei de centură a municipiului.

Racordurile pluviale ale parcarilor propuse vor fi prevăzute cu separator de hidrocarburi de tip compact, realizat din beton armat și pozat subteran.

Determinarea debitului de ape meteorice.

Conform STAS 1846/2-2007 debitul de calcul al apei meteorice se calculează cu relația:

$$Q_c = m \cdot S \cdot F \cdot i \text{ [l/s]}, \text{ unde:}$$



- m – coeficient de reducere a debitului
S – suprafața de calcul
i – intensitatea ploii de calcul
F – coeficient de scurgere a apei meteorice

Valorile coeficientului m sunt:

- 0.80 la timpi de ploaie <40 min;
- 0.90 la timpi de ploaie >40 min;
- 1.0 în cazuri justificate.

Coeficientul de scurgere se alege funcție de natura suprafețelor și are valori de:

- 0.95 pentru învelitori metalice;
- 0.85...0.90 terase asfaltate, pavaje beton, asfalt;
- 0.05...0.20 zone înierbate.

Intensitatea ploii de calcul se determină funcție de valoarea timpului de concentrare superficială (3...5 min.), durata și frecvența acesteia, stabilite în funcție de zonă și de importanța construcțiilor (1/2...1/5). $i=200$ l/s ha.

Centralizatorul suprafețelor și debitul rezultat:

Nr.	Tip suprafață	Mărime [ha]	Coeficient de scurgere	Coeficient de reducere a debitului	Intensitatea ploii de calcul [l/s ha]	Debit rezultat [l/s]
1	Spații verzi	2,15	0,1	0,80	200	34.4
2	Construcții	2,71	0.95			411.92
3	Platforme betonate	2,15	0.85			292.4
Total						738.72
4	Parcare 1	0.96	0.85	0.80	200	130.56
5	Parcare 2	0.10	0.85			13.6

Parcările 1 și 2 vor fi prevăzute cu desnisipător/separator de hidrocarburi.

Debitul total al desnisipătorului/separator va fi de min. 150 l/s, acesta având volumul de depozitare lichide ușoare de 634 l și randament de reținere a poluanților de 97,5% (influent 200 mg/l substanțe petroliere – efluent 5 mg/l).

Gurile de scurgere utilizate vor fi din beton armat, prevăzute cu grătare carosabile, coș de reținere aluviuni, sifon cu depozit și racord PVC cu De 200 mm. Acestea vor fi montate la distanțe cuprinse între 30 și 50 m.

Rețelele de canalizare vor fi realizate conform STAS 3051 și NP 133/2013.

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

Se va executa:

- Rețea de canalizare de incintă cu De 200-400 mm din PVC-KG cu o lungime totală de cca. 2100 m.



- Un număr de 68 guri de scurgere;
- Desnisipător/separator de hidrocarburi.

d. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din stația 100/20 kV Zalău, bd. M. Viteazu sediul SDEE Zalău, situată la o distanță aproximativă de 4000 m. Incinta va fi prevăzută cu două posturi de transformare în avelopă, fiecare având puterea de 1250 kVA. Puterea absorbită totală necesară în incintă va fi de 2.00 MW, conform cerințelor beneficiarului.

Posturile de transformare propuse vor fi conectate la stația 100/20 kV Zalău prin LES 20 kV. Imobilele din incintă vor fi conectate la posturile de transformare prin LES 0.40 kV.

Se vor executa:

- Două posturi de transformare de 1250 kVA;
- Linie electrică subterană de medie tensiune cca, 4000 m;
- Rețea electrică subterană de joasă tensiune în lungime de cca. 1500 m, în incintă.

e. Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin înființarea unei stații de reglare măsurare SRM, în incintă, racordată din zona stației existente situate la o distanță de cca. 1300 m. Debitul de gaze naturale necesar estimat va fi de cca. 400 mc/h.

Imobilele vor fi alimentate prin bransamente subterane prevăzute cu regulatoare de presiune și aparate de măsurat amplasate pe fațade.

Se va executa:

- Stație de reglare măsurare;
- Racord SRM în lungime de cca. 1300 m;
- Rețea de distribuție și bransamente de gaze naturale în lungime de cca. 800 m.

f. Telecomunicații:

Construcțiile propuse vor fi deservite de rețele de telecomunicații operate de diverși gestionari în funcție de necesități.

g. Salubritate:

Colectarea deșeurilor menajere sau a altor tipuri de deșeuri se va realiza în sistem selectiv. Acestea se vor depozita diferențiat și se vor evacua prin grija firmelor prestatoare de servicii, în baza unor contracte de prestări servicii.

h. P.S.I.:

Conform normativului P118/2 din 2013, clădirile de producție se echipează în funcție de categoria de pericol de incendiu cu instalații de stingerea incendiilor cu apă. Pentru determinarea debitelor și cantității de apă necesare în caz de incendiu se vor lua în calcul situațiile cele mai defavorabile, astfel: categoria C pericol de incendiu cu GRF II/III; suprafețe construite mai mari de 600 mp; clădiri de producție/depozitare – clasa HHS și HHP, mod de depozitare ST2 pentru HHS, materiale din categorii IV, înălțimi de depozitare >4.40 m.



Debitul și cantitățile de apă necesare instalațiilor speciale de stingere se determină pentru situațiile cele mai dezavantajate:

- Hidranți interiori $Q=4.20$ l/s, timp de funcționare 60 min., necesar de apă 15.12 mc;
- Hidranți exteriori $Q= 20$ l/s, timp de funcționare 180 min., necesar de apă 216 mc;
- sprinklere $Q= 0.50$ l/s/mp, arie de declanșare simultană 300 mp, timp de funcționare 90 min., necesar de apă 810 mc.

Rezerva de apă pentru incendiu va fi stocată în rezervoare separate, hidranți/sprinklere. Acestea vor avea capacități de 250, respectiv 850 mc. Rezervoarele vor fi de tip circular suprateran din tablă izolată. Fiecare rezervor va fi prevăzut cu grup de pompare conform P118/2-2013 și SR EN 12845.

3.7. Protecția mediului:

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare:

- Momentan nu există surse de poluare în zona existentă. Prin funcțiunile propuse nu se produce un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

- Conform măsurilor și recomandărilor studiului geotehnic, se vor avea în vedere, la eliberarea autorizației de construire, următoarele:
 - *Se recomandă folosirea fundațiilor izolate sub stâlpii structurali și a grinzilor de fundare sub pereți;*
 - *Se vor respecta prevederile NP126-10 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari;*
- În cazul adoptării adâncimii minime de fundare recomandate, se vor adopta următoarele măsuri minime:

Prevederea unor măsuri constructive care să mărească rigiditatea construcției:

- *Secționarea clădirii cu tronsoane de max. 30,00 m, prin rosturi de tasare;*
- *Conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor. Este indicat ca în interiorul clădirilor, conductele să fie montate aparent;*
- *Se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1,00 m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20 cm), cu pantă spre exterior de 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos;*
- *Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;*
- *Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 3,00-5,00 m de clădire;*
- *Anexele clădirilor vor fi fundate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.*



Epurarea și preepurarea apelor uzate:

- Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată de către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare proiectat.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

- Procesele de fabricație utilizate sunt prietenoase pentru mediu, ecologice, și sunt utilizate doar materiale care respectă standardele de protecție a mediului și de securitate la locul de muncă;
- Tâmplăria din aluminiu reprezintă un produs ecologic grație posibilității de reciclare la sfârșitul ciclului de viață și reutilizării deșeurilor rezultate în urma procesului de prelucrare.
- Pentru fiecare zonă în parte s-au prevăzut platforme gospodărești pentru depozitarea deșeurilor. Aceste platforme sunt ușor accesibile pentru vehiculele de transport al deșeurilor;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.:

- În cazul parcelelor vor fi întocmite studii geotehnice și vor fi adoptate măsuri care să asigure consolidările de maluri și stabilizarea terenului acolo unde este cazul;
- Apele meteorice rezultate din precipitații din zona de pădure se va face controlat pentru a evita alunecările de maluri și eroziunea solurilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

- Spațiile verzi sunt de două categorii: spații verzi de protecție și spații verzi de agrement. Spațiile verzi de protecție au rolul de protecție împotriva surselor de poluare generate de autovehiculele care circulă pe șoseaua de protecție și rol estetic. Acest rol vizează separarea zonelor de parcaje de zonele cu alte destinații, separarea clădirilor de pe U.T.R.-uri diferite precum și inserția în zonele de circulații a unor zone de spații verzi;
- Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare U.T.R.;
- Prin regulamentul local de urbanism se va asigura o suprafață suficientă în zona terenului care a generat P.U.Z.-ul. Această suprafață poate ajunge la un procent de 70% în funcție de evoluția operațiunii și de soluțiile arhitecturale alese.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:

- În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50,00 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană:

- Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:



- Principala disfuncționalitate rezultată din prezența căilor de comunicație, ce ar putea fi sursa de poluare generată de vehiculele care circulă pe șoseaua ocolitoare. Aceasta are o lățime de aproximativ 12,00 m pe sens. În limita de protecție de 13,00 de m se vor amenaja spații verzi de protecție.

a. Protecția calității apelor:

Sistemul conceput de alimentare cu apă și canalizare menajeră din rețelele aflate în zonele învecinate ale zonei studiate este de natură să protejeze pânza freatică din subsol, precum și calitatea apelor de suprafață. De asemenea, se are în vedere realizarea unui sistem centralizat de canalizare pluvială utilizându-se extinderea capacității existente în zona studiată, asigurându-se astfel evitarea poluării calității apelor. De asemenea, prin regulamentul de construcție propus în diversele zone, se urmărește reducerea la minimum a gradului de impermeabilizare a terenului pe fiecare parcelă, rezultând astfel o circulație cât mai naturală a apelor meteorice.

Lucrările proiectate nu vor avea influență negativă asupra regimului apelor de suprafață sau subterană. Calitatea apei va fi monitorizată atât pe perioada execuției cât și în faza de exploatare a investiției, pentru a se asigura menținerea în clasa de calitate.

După finalizarea lucrărilor, executantul trebuie să asigure curățenia, să îndepărteze containerele cu deșeuri și să refacă terenul în forma inițială.

Proprietarii asigură plantarea și gestionarea ulterioară a terenului, adaptată noilor amenajări.

b. Protecția aerului:

Programul funcțional propus prin această documentație de urbanism nu este de natură să afecteze calitatea aerului prin emisii sau zgomote și vibrații. Sistemul de plantații și distanțele reglementate prin PUZ pentru căile de acces în raport cu vecinătățile construite sunt de natură să conserve calitatea aerului.

Pentru protecția aerului în zonă nu sunt necesare măsuri speciale în perioada de exploatare dar s-a avut în vedere reducerea la minimum a programelor funcționale în vecinătatea zonei studiate.

Nici în faza de construcție și nici în faza de exploatare nu se vor folosi substanțe toxice sau periculoase. Utilajele, echipamentele și sculele vor fi verificate zilnic pentru prevenirea oricăror incidente ce ar putea duce la rănirea muncitorilor sau producerea unor accidente ecologice.

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Zona de studiu se află în vecinătatea directă a șoselei de ocolire a municipiului Zalău. Se propune amenajarea unei zone de protecție, prin plantarea la limita zonei cu specii de arbori (coniferi și foioase care filtrează sau absorb zgomotul) între drum și terenurile studiate, astfel diminuând zgomotele produse de autovehicule.

Sursele de producere a zgomotului în zona de lucru pe timpul executării lucrărilor sunt circulația auto și a utilajelor de șantier la punctele de lucru.

d. Protecția împotriva radiațiilor:



Nu se pune problema poluării cu radiații, precum nici a măsurilor de limitare a acestora, atât în timpul execuției cât și după terminarea lucrărilor, deoarece nu apar surse de radiații față de cele naturale existente – fondul natural al zonei.

e. Protecția solului și a subsolului:

Conceptul general cu indici urbanistici moderați, sistemul de echipare edilitară centralizat, sistemul de adaptare a clădirilor la un teren relativ plat pe porțiunea amplasării construcțiilor și a căilor de acces, fără mișcări semnificative de teren, sunt măsuri conceptuale, menite să evite poluarea solului și a subsolului. În faza de execuție sunt necesare măsuri suplimentare de evitare a poluării solului și a subsolului.

Betonul se va pune în operă fiind transportat direct cu betoniera de la cea mai apropiată stație de betonare.

Depozitul de material vegetal și decopertă va constitui un depozit temporar pentru uscarea și încărcarea în autobasculante a pământului excavat.

Nu se operează cu substanțe toxice și periculoase care să afecteze solul și subsolul.

Impactul produs de lucrările de organizare de șantier asupra factorilor de mediu, sol și subsol va fi neglijabil și nu va conduce la modificări în structura solului și subsolului.

Temporar pot apărea fenomene de compactare și tasare în perioada execuției prin circulația utilajelor și amplasarea acestora, respectiv eroziune superficială. Accidental, în timpul execuției lucrărilor de investiție, s-ar putea deversa pe sol substanțe cu caracter poluant de tipul combustibili, lubrifianți și reziduurile acestora, care vor fi culese pe materiale absorbante (batiste, cârpe, bariere) și depozitate în locuri speciale pentru a fi tratate ca deșeuri cu conținut periculos.

Lucrările și dotările pentru protecția solului și subsolului vor cuprinde:

- Umplerea șanțurilor în care au fost pozate conductele se va face cu pământul rezultat din săpătură, în straturi subțiri, cu udarea și compactarea cu maiul de mână a fiecărui strat sau cu compactoare vibro-mecanice.

După finalizarea lucrărilor, suprafața terenului se va aduce la starea inițială.

Se vor lua măsuri de reconstrucție ecologică a unor perimetre afectate anterior ce au suferit denudații prin executarea de fundări sau expuneri la acțiuni torențiale.

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Prin natura lucrărilor propuse nu va fi afectat ecosistemul terestru (fauna, flora, etc.) și nici cel acvatic prin asigurarea debitului salubru.

Potențialul impact asupra biodiversității zonei este redus, acesta manifestându-se local și pe o perioadă scurtă (pe perioada de execuție).

g. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Amplasamentul face parte din zona de intravilan a municipiului Zalău și se situează la distanță mare în raport cu zonele cu arii protejate pentru monumente istorice sau situri arheologice.

Prin soluțiile tehnice adoptate și prin materialele de construcție utilizate se realizează lucrări ce se încadrează în ansamblul natural al zonei, nu pun în pericol siguranța sau sănătatea populației și nu afectează planurile de urbanism ale localității.

***h. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:***

Execuția săpăturilor generează deșeuri din material vegetativ care se folosesc pentru stabilizarea unor zone învecinate, surplusul fiind predat la procesatorii autorizați de deșeuri din zonă. Se vor genera următoarele tipuri de deșeuri:

- Materialul mineral, solul, rezultat din procesul de amenajare al amplasamentului;
- Materialul metalic;
- Deșeurile menajere.

Din punct de vedere al gestiunii deșeurilor, acestea vor fi corelate ca și restul zonelor, în baza unui contract cu un prestator de specialitate, fiind ulterior introduse pe fluxul de eliminare al tuturor deșeurilor din zona municipiului Zalău (cu depozitare finală la depozitul avizat de APM Sălaj).

Din activitatea desfășurată nu rezultă deșeuri tehnologice.

Deșeurile menajere sau tehnologice care se vor genera din funcționarea programelor propuse în diferitele zone de studiu vor fi colectate selectiv în pubele marcate distinctiv și reciclate sau transportate la groapa de gunoi autorizată cea mai apropiată pe baza unui contract cu firme autorizate.

Cantitatea de deșeuri rezultată în cadrul programului funcțional al zonei este dependentă de numărul de utilizatori și angajați, tipul și programul de funcționare al obiectelor ce vor mobila în timp zona studiată.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere corespunzătoare, care vor fi golite periodic. Compoziția acestui tip de deșeu este specific menajeră, nefiind considerat deșeu cu compoziție toxică sau care ar prezenta vreun pericol, deci acesta nu necesită un program special de gospodărire.

Ținând cont de datele prezentate, nu considerăm că sunt probleme legate de producerea și modul de eliminare a deșeurilor menajere.

i. Gestiunea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nici o lucrare prevăzută a se efectua nu utilizează substanțe toxice sau periculoase.

Vor fi din timp adoptate măsuri specifice de prevenire a poluării accidentale cu substanțe chimice ce pot ajunge în ecosistemul acvatic, în urma utilizării în condiții de incendiu a mijloacelor de intervenție ori în urma căderilor accidentale ale mijloacelor de transport. În acest sens sunt prevăzute în stocul de intervenție batiste absorbante, bariere mobile și rumeguș pentru izolarea, neutralizarea și îndepărtarea promptă a efectelor de poluare accidentală.

În cazul în care se produce o poluare accidentală de mici proporții – datorită faptului că pe amplasament nu există depozități de substanțe chimice – aceasta se va reține într-un perimetru redus și controlat în scopul eliminării rapide a efectului de poluare.

În timpul execuției lucrărilor și pe perioada de exploatare, personalul de deservire va fi instruit și antrenat pentru prevenirea poluării accidentale.

j. Prevederi pentru monitorizarea mediului:



Faza supusă avizării în cadrul acestui proiect se referă la documentația de urbanism a cărei aprobare generează fazele ulterioare de studii de fezabilitate urmate de autorizare a construcțiilor și de execuție a acestora, precum și la programul propus prin raportul de mediu.

Impactul de mediu în faza de organizare de șantier:

Accesul la lucrările propuse se va face pe drumurile existente, modernizate precum și pe drumurile ce urmează să se execute în cadrul programului. Căile de acces vor fi întreținute pe toată durata execuției.

Lucrările proiectate nu sunt amplasate în zone de risc, fiind situate peste limita de inundabilitate.

Impactul produs de lucrările de organizare de șantier asupra factorilor de mediu, sol și subsol va fi neglijabil, fără a conduce la modificări în structura solului și subsolului.

Se vor amplasa în incinta beneficiarului barăcile necesare desfășurării procesului de execuție, spații de depozitare a materialelor de construcții, precum și spațiul pentru utilaje și autovehicule, iar la accesul în incintă se va amplasa un panou cu toate datele de recunoaștere a obiectivului, durata de execuție, etc. Incinta va fi delimitată prin împrejmuire cu gard realizat din stâlpi și panouri metalice. La terminarea lucrărilor, constructorul va dezafecta zona organizării de șantier, readucându-se terenul la starea inițială.

Organizare de șantier trebuie să dispună de toate condițiile, materiale necesare execuției lucrărilor cu utilajele prevăzute. În zona învecinată amplasamentului există rețea electrică și stâlpi ai rețelei de distribuție. Se va solicita și obține un acord pentru racordarea organizării de șantier la un bransament din rețeaua publică de electricitate pentru evitarea folosirii alternative a generatorului de curent.

Echipamentele utilizate în șantier se încadrează în limitele admise în mediul urban pentru nivelul de noxe emise, respectiv de zgomot cu măsurile de protecție față de vecinătăți descrise anterior.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețea sau cisterne mobile. La fiecare punct de lucru se va asigura un WC ecologic vidanjabil cu frecvență bisăptămânală.

Cazarea și masa va fi asigurată de executant la nivel local.

Emisiile de la circulația auto la/de la punctele de lucru:

Pentru protecția aerului din zonă nu sunt necesare măsuri speciale deoarece emisiile vor fi nesemnificative, încadrându-se în fondul antropic actual. Transportul materialelor de construcții trebuie să se facă fără a se împrăști praf în aer; pentru aceasta se recomandă ***udarea drumurilor de acces în funcție de condițiile climatice din perioada executării lucrărilor.***

Zgomotul produs de utilajele de lucru nu poate fi evitat, fiind necesară adoptarea unui program de lucru adecvat cu utilizarea terenurilor învecinate.

Singurele măsuri preventive în vederea reducerii poluării sonore la autovehicule sunt reglementate prin inspecțiile tehnice periodice ale autovehiculelor și prin condițiile tehnice de limitare a zgomotului prevăzute la omologarea pentru circulația autovehiculelor rutiere.

Viteza de deplasare a autovehiculelor în zona afectată cu construcțiile va fi marcată prin indicatoare rutiere, respectându-se limita maximă de viteză impusă.

Consumuri pentru parcul de utilaje:



Combustibilul utilizat pentru utilaje este motorina. Alimentarea se va face de la rezervoare remorcate de tractoare, autocisterne sau cisterne de capacitate mică (autotractate sau amplasate pe vehicule cu platformă). Aceste rezervoare vor fi alimentate de la benzinării auto amplasate în apropiere.

Uleiurile (de motor, hidraulice, etc.) pentru funcționarea vehiculelor de transport și a utilajelor nu se vor depozita în incinta șantierelor de lucru, manoperele de întreținere sau reparații urmând a se realiza în incinta unor unități specializate din zonă.

Pentru alimentarea utilajelor la punctele de lucru, operația se va desfășura pe o platformă etanșă/betonată, prevăzută cu rigole – pentru asigurarea scurgerii și colectarea centralizată a apelor pluviale, care poate fi deversată în butoaie și transportată de pe amplasament pentru neutralizare, în cazul în care se produc scurgeri accidentale de produse petroliere (uleiuri sau motorină).

Modul de gospodărire a deșeurilor se prezintă în felul următor:

- *Deșeuri menajere* – colectarea se va face selectiv pe bază de contract în pubele metalice amplasate pe platforme special amenajate. Acestea vor fi transportate la depozitele de deșeuri sau la stațiile de transfer ale localităților. Vor fi păstrate evidențe cu cantitățile predate în conformitate cu prevederile HG nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- *Deșeuri metalice* – colectarea se va face pe platforme special amenajate și valorificate pe bază de contract cu autoritățile specializate. Vor fi păstrate evidențe cu cantitățile valorificate în conformitate cu prevederile OUG nr. 16/2001 privind gestionarea deșeurilor industriale reciclate, aprobată prin Legea nr. 456/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- *Deșeuri materiale de construcții* – colectarea se va face pe platforme speciale și valorificare prin utilizarea la infrastructura drumurilor.

Dat fiind faptul că pentru funcționarea utilajelor este nevoie de o cantitate redusă de uleiuri și carburanți, nefiind necesare realizarea de depozite, stocuri sau rezerve suplimentare, nu se impune realizarea planurilor de intervenție, a planurilor de urgență pentru prevenirea riscurilor de accidente.

Nu se vor folosi substanțe toxice și periculoase nici în faza de construcție și nici în faza de exploatare. Utilajele, echipamentele și sculele vor fi verificate zilnic pentru prevenirea oricăror incidente ce ar putea duce la rănirea muncitorilor sau producerea unor accidente ecologice.

Conform graficului de execuție al lucrărilor, stabilit de proiectant și care va fi avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții, precum și datorită măsurilor de protecție a angajaților în timpul execuției, nu se permite executarea activităților de realizare a obiectivelor aferente amenajărilor amintite, după momentul lăsării întinericului.

În vederea diminuării impactului generat în faza de construcție, au fost prevăzute următoarele măsuri de diminuare a impactului:

- Limitarea traseelor autovehiculelor și utilizarea rețelei de căi de acces existente;
- Reconstrucția ecologică cât mai grabnică a spațiilor afectate prin acoperire (copertare) cu covor vegetal, ierbos în toate suprafețele libere și acolo unde este posibil, plantarea de specii de arbori din flora spontană locală pentru crearea unor habitate favorabile unor specii de faună.



3.8. Obiective de utilitate publică:

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor:

Proprietate publică:

- Terenuri proprietate publică de interes național și județean:
 - terenul șoselei ocolitoare în suprafață de aprox. 1,1 ha. din zona studiată;

Proprietate privată:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor juridice:
 - Terenuri în intravilan – pășune – și teren intravilan – drum – proprietate privată, suprafață totală de 8,12 ha.

Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:

Nu este cazul.



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: SC WELTHAUS SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Amenajarea propusă este realizată la inițiativa S.C. WELTHAUS S.R.L.. În P.U.G. această zonă este reglementată prin "PUZ Bazin înot și zona adiacentă", dar prin această documentație se propune schimbarea zonificării funcționale în zonă industrială. Considerăm că prevederile prezentului plan și regulament sunt în concordanță cu zona studiată.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Principalele categorii de intervenții sunt echiparea edilitară, construcția de străzi și construcția clădirilor. Diviziunea parcelară propusă ține cont de o eventuală etapizare în timp a investițiilor private.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate:

Terenul pentru care s-a elaborat prezenta documentație este unul cu o suprafață relativ importantă. Considerăm că această abordare este favorabilă și dezvoltării localității prin crearea de locuri noi de muncă.

5. ANEXE:

Nu este cazul.

Șef proiect,
arh. urb. Ardelean Miruna



Întocmit,
arh. urb. Balogh Andrea





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS

Regulament Local de Urbanism

*Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.
Proiectant: S.C. PREFCON S.R.L.
Data elaborării: iulie 2017*



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS
Amplasament:	Municipiul Zalău, zona FARCAS DOMB – P.U.Z. BAZIN DE ÎNOT ȘI ZONĂ ADIACENTĂ, județul Sălaj
Proiect nr.	05/2017
Beneficiar:	S.C. WELTHAUS S.R.L. Mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 37, județul Sălaj
Proiectant:	S.C. PREFCON S.R.L. Zalău Cod CAEN – 7112 Str. Moigradului nr. 32
Faza lucrării:	Documentație de bază pentru Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Iulie 2017



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

LISTA DE SEMNĂTURI

SC PREFCON SRL

J31/834/1993

RO 506 7710

Zalău, str. Moigradului nr. 32

Tel/fax 0260-660.466

office@prefcon.ro

Proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru construire parc industrial Welthaus
Mun. Zalău, zona FARCAS DOMB – P.U.Z. BAZIN DE ÎNOT
ȘI ZONĂ ADIACENTĂ, județul Sălaj

Nr. crt.	Numele și prenumele	Parte din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	arh. Ardelean Miruna S.C. PREFCON S.R.L.	șef proiect și membru al R.U.R.	
2.	arh. Balogh Andrea S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări urbanistice și arhitectură, membru al R.U.R.	
3.	arh. Corina Caraba	reglementări urbanistice și arhitectură	
4.	ing. Prodan Vasile S.C. PREFCON S.R.L.	reglementări edilitare	
5.	ing. Sabău Dumitru S.C. BLACK-LINE S.R.L.	studiu topografic	
6.	ing. Farcaș Vasile S.C. GEODESIGN S.R.L.	studiu geologic	





Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

CUPRINS – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZITII GENERALE:

- 1.1. Rolul regulamentului local de urbanism pag. 4
- 1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism pag. 4
- 1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism pag. 5

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit pag. 6
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului pag. 7
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pag. 7
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 7
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară pag. 7
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pag. 9
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi pag. 9

3. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE:

- Zona unităților de producție, industriale și de depozitare pag. 13
- Zona servicii, agrement, sport pag. 17
- Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente pag. 21

Zalău, iulie 2017



1. DISPOZIȚII GENERALE:

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Zalău – Amplasament parc industrial Welthaus, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile PUG Zalău și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalău pe care este propus parcul industrial.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Zalău și este compus din patru terenuri proprietate privată. Prin tema de proiectare se solicită reglementarea zonei, care va avea un caracter de zonă industrială și de servicii și agrement. Funcțiunea dominantă va fi producția de tâmplărie. Terenurile din jurul acestuia vor fi ocupate cu funcțiuni de servicii, agrement și sport, birouri și locuințe de servicii pentru muncitori.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

În cazul modificării soluției propuse prin prezentul PUZ. se vor elabora planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism:

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996 cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, republicată;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 – Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, republicată;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și Legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism:

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

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

Lucrări ce necesită autorizație de construire:

Lucrările de construire, extindere, reparații, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private (ferme și dependințe)/publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare), se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire emise de Consiliul



Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Lucrări ce nu necesita autorizație de construire:

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

- reparații la înprejmuiuri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare/contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare/exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

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

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit:

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale/culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spații verzi de protecție
- Spații verzi de agrement, cu o proporție stabilită pentru fiecare U.T.R. în parte prin prezentul regulament.

Autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

Zone de protecție/interdicție:

Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție:

- retragerea față de axul drumurilor naționale 22,00 m;

Zone cu interdicție temporară de construire:

- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină istorică;
- zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare;

Zone cu interdicție totală de construire:

- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
- în zone de protecție.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public:

Măsurile de protecție pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Se vor lua toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului a obiectivelor propuse prin P.U.Z. Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Străzi, trotuare propuse a fi modernizate;

Retrageri minime obligatorii:

Distanța față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de minim 3,00 m în cazul parcelelor situate în cadrul aceleiași U.T.R. sau 6,00 m în cazul parcelelor ce se află în UTR-uri diferite.

Amplasarea construcțiilor în interiorul aceleiași parcele se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (min. 3,00 m).

Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

2.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile:

Se vor asigura accese carosabile pentru lucrători, personalul administrativ și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3,00 m lățime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și

trebuie să fie păstrate libere.

Accese pietonale:

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

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

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

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,50 cm.

Parcaje:

Numărul locurilor de parcare obligatoriu pentru obținerea autorizației de construcție pentru fiecare funcțiune este menționat în prezentul regulament.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Orice construcție nouă se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.

Orice intervenție asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalațiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului clădirii.

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

Rețelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc. se vor masca în tuburi de protecție, pe sub pofilele majore, fără a deteriora imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

Reguli de utilizare a terenurilor:

Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- clădirile sunt dispuse numai în regim de construire izolat;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de

min. 4,00 m.

Alinierea:

Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice – zonificare.

Retragerea față de aliniament este obligatorie în cazurile menționate în planșele respective. În aceste zone minim 60% din frontul clădirii va fi amplasat pe alinierea obligatorie. Modificarea retragerilor față de limitele laterale ale parcelelor se poate face, conform legii prin documentații de tip P.U.D.

Retragerea față de limitele parcelelor ce se învecinează cu pădurea este minim de 10,00 m. În această zonă sunt permise construirea parcajelor, platformelor betonate și împrejmuirilor cu condiția ca acestea să nu afecteze vegetația forestieră dezvoltată la liziera pădurii.

Retragerea față de limitele laterale ale parcelelor care se află în U.T.R.-uri diferite, cu excepția vecinătății cu zona destinată circulațiilor, va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m. În interiorul limitelor parcelelor care se învecinează cu U.T.R.-uri diferite sunt obligatorii spații verzi de protecție.

Retragerea dintre clădirile pe aceeași parcelă, sau în cazul diviziunii viitoare a parcelelor care se află în același U.T.R. va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Indici urbanistici:

Autorizația de construire se va elibera în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru fiecare U.T.R.. În cazul dezmembrărilor de parcele sau în cazul construirii pe parcele unde deja există alte construcții, indicatorii P.O.T. și C.U.T. se vor calcula luând în considerare clădirile existente pe parcelă.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiuri:

Spații verzi private.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate. Acestea sunt de două feluri:

- spații verzi de agrement;
- spații verzi de protecție.

Suprafața spațiilor verzi de pe o parcelă se calculează însumând cele două tipuri de spații. Poziționarea și conformarea spațiilor verzi de agrement poate fi diferită de soluția urbanistică propusă prin planșa de reglementări, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

Zona studiată are o suprafață de 81.200,00 mp. și cuprinde următoarele unități funcționale:

- **UID** – Zona unităților de producție, industriale și de depozitare;



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

- **SAS** – Zona servicii, agrement, sport;
- **C** – Zona pentru căi de comunicații și construcții aferente.



3. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

UID – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

Zona se compune din terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive de bunuri (producție "concretă", incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă", cuprinzând activități manageriale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.)

Zona are ca unitate teritorială de referință **subzona unităților de producție industriale, depozitare și servicii.**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. birouri profesionale sau de afaceri;
 - b. servicii pentru afaceri;
 - c. instituții financiare sau bancare;
 - d. poștă și telecomunicații
 - activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a. producție manufacturieră;



- b. birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE:

- locuințe;
- dotări social-culturale;

ARTICOLUL 4. – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:

Acestea se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/stabilizarea situației, conf. Expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
 - pe terenurile cu tasare activă;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea nivelului pânzei freatice/revărsare;
 - poduri subdimensionate din punct de vedere hidraulic;

ARTICOLUL 5. – INTERDICȚII TOTALE DE CONSTRUIRE:

- Zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13,00 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12,00 m din ax drum județean/drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10,00 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20,00 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- Culoare de protecție:
 - 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;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE
A CLĂDIRILOR:**

ARTICOLUL 6. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/PUD, astfel încât să asigure, pe



lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform regulamentului general de urbanism.

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp și un front minim la stradă de 30,00 metri.

În cazul construcțiilor de locuințe de servicii, sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- Front la stradă de minimum 8,00 pentru clădiri înșiruite, de minimum 12,00 m pentru clădiri cuplate și de minimum 15,00 m pentru clădiri izolate;
- Suprafața minimă a parcelei de 150,00 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minimum 300,00 mp pentru clădiri ciplate și minimum 500,00 mp pentru clădiri izolate;
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcții de locuințe colective de servicii vor fi următoarele:

- Front la stradă de minimum:
 - 20,00 m – locuințe de servicii D+P+2+M;
 - 30,00 m – locuințe de servicii P+4/S+P+4;
- Suprafața minimă a parcelei:
 - 600,00 mp – locuințe de servicii D+P+2+M;
 - 1.200,00 mp – locuințe de servicii P+4/S+P+4;
- Adâncimea parcelei:
 - min. 30,00 m – locuințe de servicii D+P+2+M;
 - min. 40,00 m – locuințe de servicii P+4/S+P+4;

ARTICOLUL 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecția a căilor de comunicație, dar nu mai puțin de 10,00 m.

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, căi de circulație, vor fi obligatoriu de:

- 13,00 m din axul drumului pentru DN;
- 12,00 m din axul drumului pentru DJ;
- 10,00 m din axul drumului pentru DC;
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

În cazul amplasării unor dotări de interes public, retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin PUZ/PUD.

ARTICOLUL 8. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR/ UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Amplasarea construcțiilor industriale în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală,



posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ($D = H$), dar nu mai puțin de 10,00 m.

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de $h/2$ în cazul construcțiilor cu funcțiunea de locuințe de servicii, dar nu mai puțin de 10,00 m.

Amplasarea construcțiilor de locuințe de servicii unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D=H$.

ARTICOLUL 9. – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

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

Pentru construcțiile de locuințe de servicii se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

ARTICOLUL 10. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE:

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

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 2.000,00 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

Construcțiile locuințelor colective de servicii cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- Accese carosabile pentru utilizatori;
- Accese de servicii pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accese la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 11. – CIRCULAȚII ȘI 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 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

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

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

Căile pitonale, 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 de max. 5% și în profil transversal de 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. 1,50 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.

ARTICOLUL 12. – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI NECESARUL DE PARCAJE:

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Normativului P132/1993 și anexei nr. 5 eferente HGR 525/1996 republicată în 2002.

Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor.

Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează:

- 1 loc parcare/100,00 mp S desfășurată construcție.

Pentru construcțiile de locuințe de servicii vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- Câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

ARTICOLUL 13. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ/PUD, fiind determinată de procesul tehnologic.

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcțiile locuințelor de servicii va fi D+P+2+M (12,00 m), P+4 (15,00 m) și S+P+4 (16,50 m), fără a depăși dinstanța dintre aliniamente.

În cazul clădirilor situate pe colț - la construcțiile clădirilor de locuințe de servicii - , la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga aprcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării



perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului.

ARTICOLUL 14. – 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 generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

ARTICOLUL 15. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- 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 gregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale/ganguri;
- Orice intervenție asupra rețelelor 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 prituri 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.

ARTICOLUL 16. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;



- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tenice, 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 20% din suprafața parcelei.

Terenurile ce cuprind locuințe colective de servicii vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 0,90 m (din fier sau plasă metalică) și dublate cu gard viu.

ARTICOLUL 17. – ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

ARTICOLUL 18. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 65%

ARTICOLUL 19. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 1,50 mp. ADC/ mp. teren



SAS – ZONA SERVICII, AGREMENT, SPORT

Zona de servicii, agrement și sport este destinată activităților de acest tip dezvoltate cu precădere de investitori privați. Dezvoltarea zonei va urmări complementaritatea cu funcțiunile prevăzute în zona echipamentelor sportive publice, astfel încât întreaga zonă studiată să aibă un caracter de agrement-sport.

Această zonă cuprinde instituțiile și serviciile de interes public propuse (administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii), spații verzi (parcuri, loisir cotidian/săptămânal pentru toate categoriile de vârstă, cu rol de: îmbunătățire microclimate), sport (joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicare a calității estetice a peisajului urban), agrement, perdele de protecție (plantații și amenajări de benzi din vegetație arboricolă), situată în exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: accese, circulație pietonală, a ciclștilor și rutieră, parări și garaje sub/supraterane, mobilier urban, alimentație publică, terenuri de sport și echipare edilitară.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

- plantarea de arbori, arbuști/plante ierboase (flori, liane)/amenajări florare/plante agățătoare/gazon; ape curgătoare/stătătoare, naturale sau artificiale; ziduri de sprijin, parapete, scări; bănci, pergole, sculpturi, mobilier și corpuri de iluminat – circa 70 % din teren;
- amenajări terenuri de sport – circa 10 % din teren;
- echipamente sportive în săli acoperite;
- restaurante, baruri, cofetării, discoteci, săli de jocuri;
- spații verzi de agrement;
- circulații pietonale și carosabile;
- hoteluri cu capacități mari de cazare
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- parcaje, inclusiv parcaje (1 loc de parcare pentru fiecare locuință) pentru fiecare



locuință de serviciu pentru personalul angajat în Parcul Industrial.

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Sunt permise următoarele utilizări, cu condiția ca acestea să nu depășască însumate 20% din suprafața construită pe o parcelă rezultată din diviziunea parcelară prevăzută de actuala documentație:

- orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde instituții/servicii publice dispersate, este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;
- spații de cazare;
- spații comerciale;

Este permisă construcția de locuințe temporare de serviciu pentru personalul angajat în Parcul Industrial.

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE:

Se interzic următoarele funcțiuni:

- unități productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice și creșterea animalelor;
- abatoare;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- anexe pentru creșterea animalelor
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- locuințe cu amendamentul că sunt admise locuințe temporare de serviciu pentru deservirea personalului, angajat în Parc Industrial;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

ARTICOLUL 4. – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:

Acestea se stabilesc:

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



teren și prăbușiri;

- până la consolidarea/stabilizarea situației, conf. Expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
 - pe terenurile cu tasare activă;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți/ridicarea nivelului pânzei freatice/revărsare;
 - poduri subdimensionate din punct de vedere hidraulic;

ARTICOLUL 5. – INTERDICȚII TOTALE DE CONSTRUIRE:

- Zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13,00 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12,00 m din ax drum județean/drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10,00 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20,00 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- Culoare de protecție:
 - 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;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE
A CLĂDIRILOR:**

ARTICOLUL 6. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Sunt considerate parcele construibile parcelele din diviziunea parcelară propusă prin prezenta documentație sau parcelele rezultate din diviziuni parcelare ulterioare întocmirii prezentei documentații, dacă au o suprafață minimă de 1000,00 de mp, dacă au acces direct dintr-un drum public și dacă au un front la stradă de minim 12,00 m.

ARTICOLUL 7. – 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, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13,00 m din axul drumului pentru DN;
- 12,00 m din axul drumului pentru DJ;
- 10,00 m din axul drumului pentru DC;



- 20,00 m din marginea ecartamentului pentru CF, pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor dotări de interes public retragerea față de aliniament se poate mări, astfel încât să permită amenajarea unui spațiu public reprezentativ. Poziția concretă a construcțiilor va fi precizată prin PUZ/PUD.

ARTICOLUL 8. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR/ UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limitele laterale este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă față de limita posterioară este de $h/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D = H$), dar nu mai puțin de 3,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 metri, în următoarele cazuri:

- când pe fațadele ambelor clădirilor se afla ferestre ale unor încăperi pentru circulații verticale sau depozități
- când pe fațadele ambelor clădiri se află ferestre a căror parapet este mai mare de 1,8m.

Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (min. 3 m).

Clădirile vor fi retrase de la limitele parcelei respectând retragerile din planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În cazul diviziunii parcelare propuse de actuala documentație sau a unor diviziuni parcelare ulterioare, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale ale parcelelor respectând următoarele reguli:

- retragerea față de limitele parcelelor ce se învecinează cu pădurea- minim 10,00 m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor ce se învecinează cu parcele aparținând altor UTR-uri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- retragerea față de limitele laterale ale parcelelor aparținând aceluiași U.T.R. va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

ARTICOLUL 9. – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea spațiilor pentru public și a birourilor spre sud, est sau vest. În cazul depozitelor (arhivelor), atelierelor (de întreținere) se recomandă orientarea spațiilor spre nord.

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.



Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15°. Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord. Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcțiile de agrement (sălile de tip club) vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcțiile de turism vor avea spațiile tehnice și anexele orientate spre nord.

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

Pentru construcțiile de alimentație publică se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

ARTICOLUL 10. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE:

La construcțiile administrative/financiar-bancare se vor asigura accese carosabile directe din străzi.

Se vor prevedea următoarele accese separate: acces oficial, pentru personal, pentru public – (cu locuri de parcare aferente), de serviciu (fără să intersecteze accesul oficial).

Pentru construcțiile comerciale și de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori/vizitatori, personal și aprovizionare (fără să intersecteze accesesele consumatorilor/vizitatorilor). Se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive/de agrement se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- alei carosabile de decongestionare de min. 7,00 m lățime
- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

În cazul construcțiilor de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului cu o lungime de max. 25,00 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25,00 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

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

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare/10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru



lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesul carosabil va avea o lăţime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenţie.

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanţa dintre clădire şi una din limitele laterale va fi de min. 4,00 m.

Se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

ARTICOLUL 11. – CIRCULAŢII ŞI ACCESE PIETONALE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12. – STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativului P132/1993 şi anexei nr. 5 aferente HGR 525 / 1996 republicată în 2002.

La construcţiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariaţi şi un spor de min. 20% pentru public.

La construcţiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariaţi şi un spor de 50% pentru clienţi;



În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare/10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desf. mai mică de 400,00 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400,00 și 600,00 mp;
- 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600,00 și 2.000,00 mp.

Pentru construcțiile sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare pentru 7 persoane, utilizatori ai funcțiunii;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc de parcare pentru 30 de persoane și min. 1 copac/2 parcări;

Pentru restaurante, baruri, discoteci, cinematografe va fi prevăzut un loc de parcare pentru 7 locuri în sala destinată respectivei activități.

Staționarea autovehiculelor este permisă numai în zonele special amenajate, fără a deranja în timpul staționării circulația.

ARTICOLUL 13. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Se va stabili prin PUZ/PUD, înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente. Înălțimea la cornișă nu va depăși 16 m. Sunt permise mai multe niveluri, totale sau parțiale, în funcție de soluția arhitecturală aleasă.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri, se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase.

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.

ARTICOLUL 14. – 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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii.

Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- amplasarea pe fațadă a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare.

ARTICOLUL 15. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

ARTICOLUL 16. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația construcției:

- pentru construcțiile administrative și financiar-bancare vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafața terenului;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement 5% din suprafața terenului, dar nu mai puțin de 10 mp;
- la construcțiile sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren;
- pentru construcțiile turism și de agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de min. 25% din suprafața terenului;

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de salcâm, plop, frasin.

Suprafața spațiilor plantate de agrement sau de protecție va fi de minim 40% din suprafața parcelei. În cadrul calculului pentru aceste suprafețe se pot introduce și terenurile



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

de sport care sunt acoperite cu suprafețe sintetice sau cu alte tipuri de suprafețe decât asfalt sau beton.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 17. – ÎMPREJMUIRI:

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 30 cm înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu. Suprafața împrejmuirilor va fi tratată decorativ.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
A TERENULUI:**

ARTICOLUL 18. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. maxim 50%

ARTICOLUL 19. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim 2,00 mp. ADC/ mp. teren



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

În această zonă sunt incluse atât circulațiile pietonale cât și circulațiile carosabile. Dimensiunile minime ale zonelor carosabile vor fi de 7,00 m, respectiv 2 benzi pe sens. Dimensiunile minime ale trotuarelor și circulațiilor pietonale vor fi de minim 1,00 m. Zonele de circulații carosabile și zonele de circulații pietonale vor fi separate prin borduri, spații verzi și denivelări.

Funcțiunea dominantă este:

- circulația/staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, cu tracțiune animală, a bicicliștilor și pietonilor, parcuri publice);
- construcții aferente căilor de comunicație, inclusiv terenurile necesare aferente;

Drumurile sunt căi de comunicație terestră special amenajate pentru circulația vehiculelor și pietonilor.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localității, servind totodată și ca străzi.

Zona drumului public/străzii cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

Ampriza este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului/străzii: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantărie rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Funcțiuni complementare:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv magazine, restaurante etc.); conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen; perdele vegetale și panouri din materiale fonoabsorbante;



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1. – UTILIZĂRI ADMISE:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- trotuare și circulații pietonale;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- lucrări de terasamente;
- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură pentru toți participanții la trafic, conținute în P.U.G.

ARTICOLUL 2. – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;
- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MI și SRI din 1995).

Pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național/județean, se va obține avizul organelor competente, pe baza Ordonanței nr. 43/1997 republicată, privind regimul drumurilor.

Se vor întocmi documentații de urbanism (PUZ-uri/PUD-uri), studii de fezabilitate și proiecte tehnice de specialitate pentru:

- traseul principal de circulație pe direcția nord-sud;
 - amenajarea geometrică a intersecțiilor, reglementarea circulației auto și pietonală (semaforizare, amenajare sensuri giratorii);
 - realizarea de artere colectoare la zonele funcționale care cuprind în perimetrul lor drumul național;
 - fluidizarea traficului prin sistemul de semaforizare „UNDA VERDE”;
 - stabilirea eventualei posibilități de traseu alternativ până la finalizarea practică a



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

rutei ocolitoare – străzi de legătură propuse;

- măsuri de siguranță a circulației: semnalizare verticală, marcaje, amplasare treceri pietoni, iluminat public în intersecții și la trecerile de pietoni etc.;
- analiza stării tehnice a îmbrăcămînții rutiere din punctul de vedere al siguranței circulației și comodității parcursului;

ARTICOLUL 3. – UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- se interzice cuplarea clădirilor cu construcții aferente circulației rutiere;
- se interzice amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejmuii sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
- culturi agricole sau forestiere în zona de siguranță a căilor de comunicație;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor de circulație, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

ARTICOLUL 4. – INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE:

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

ARTICOLUL 5. – INTERDICȚII DE CONSTRUIRE SE STABILESC, PÂNĂ LA OBTINEREA AVIZULUI DE SPECIALITATE, PENTRU:

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13,00 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12,00 m din ax drum județean/drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10,00 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20,00 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220/110/20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare/tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE
A CLĂDIRILOR:****ARTICOLUL 6. – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Străzile se clasifică în patru categorii, în funcție de numărul benzilor de circulație ale părții carosabile

- categoria III, cu 2 benzi de circulație
- categoria IV, cu 1 bandă de circulație

Categoria străzii	Numărul benzii de circulație	Lățimea unei benzi de circulație, m	Lățimea părții carosabile m
III	2	3,00 – 3,50	6,00 – 7,00
IV	1	3,00 – 3,50	3,00 – 3,50

Rețeaua stradală se compune din:

- rețeaua secundară de circulație, compusă din străzile de categoria III și IV, care asigură accesele și legăturile locale;
- rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor etc

Străzile de deservire locală care se înfundă și au lungimea mai mare de 50,00 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Declivitățile maxime pe rampele podurilor și pasajelor denivelate sunt de 6% pentru străzile de categoria III.

Se recomandă ca declivitatea străzilor să nu fie mai mică de 0,2 %. Pentru evacuarea apelor la rigole trebuie asigurate pante longitudinale de cel puțin 0,50% pentru rigole nepavate și 0,30% pentru rigole pavate.

Nr. crt	Tipul îmbrăcămînții străzii	Panta transversală %
1	Îmbrăcămîntea părții carosabile:	
	- pavaj de calupuri	2,5
	- pavaj de pavele normale și anormale, împietruiri și macadam	2,5...3,0
	- pavaj de piatră brută și bolovani	3,0
	- îmbrăcămînți asfaltice	2,5
2	- îmbrăcămînți din beton de ciment	2,0
	Îmbrăcămîntea trotuarelor:	
	- îmbrăcămînți asfaltice	2,5
	- împietruiri	3,0
3	- dale din beton	2,5
	Îmbrăcămîntea în piețe și platforme	0,5...2,5



Nr. crt.	Elementul străzii	Înălțimea liberă a bordurii, (cm)	Domeniul de aplicare
1	Partea carosabilă	12...16	Străzi de legătură, colectoare și de deservire locală
		14...18	Străzi pentru trafic industrial
		4...8	Explanada, alei în parcuri
		6...18	Străzi cu declivitate mică amenajate cu rigole cu pante și contrapante
		14...16	Peroanele stațiilor de transport în comun insule
		10...12	La traversările de pietoni
2	Trotuare, alei de pietoni	4...6	Față de spații verzi adiacente
3	Platforme de parcare adiacente străzii	0...4	Față de partea carosabilă adiacentă

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,50 m în părțile laterale. Pe poduri, gabaritele se stabilesc conform STAS 2924-91.

ARTICOLUL 7. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Se vor amplasa astfel încât să respecte zonele de siguranță față de căile de comunicație:

- 13,00 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12,00 m din ax drum județean, pe ambele părți;
- 10,00 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
- 20,00 m din ax cale ferată, pe ambele părți;

ARTICOLUL 8. – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR/ UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Clădirile se vor retrage la o distanță de minIM $h/2$ față de limitele laterale/posterioară/între clădiri, dar nu mai puțin de 6,00 m.

ARTICOLUL 9. – ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

Se va respecta OMS nr. 536 / 1997.

ARTICOLUL 10. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE CAROSABILE:

Stabilirea numărului admis de accese din străzi, ca și localizarea acestora, se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separația de circulația publică.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va



face prin ganguri cu o lățime de min. de 3,80 m și o înălțime de min. 4,20 m.

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

Se vor respecta normele descrise la Art. 9 și legislația în vigoare.

ARTICOLUL 11. – CIRCULAȚII ȘI ACCESE PIETONALE:

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor, de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă are lățimea de:

- 2,00 m la străzile de categoria I
- 1,50 m la străzile de categoria II
- 1,40 m la străzile de categoria III, dar numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permit prevederea fâșiilor libere; în caz contrar, trotuarele sunt adiacente părții carosabile

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile. În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6 % în cazul intensității de circulație mai mare de 1.000 pietoni pe oră și 8 % pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6 % respectiv 8 % trotuarele se amenajează cu trepte.

Tipul îmbrăcăminților	Panta transversală, %	
	maximă	minimă
Îmbrăcăminți bituminoase	2,5	0,5
Pietruiri, balastări	3	1
Dale din beton	2,5	0,5

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

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,50 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,50 cm.

Trotuarele care se amenajează cu trepte au înălțimea acestora de max. 15 cm, iar lățimea de min. 25 cm. Pentru ușurința circulației pietonilor, se recomandă ca înălțimea și lățimea treptelor să fie corelate cu declivitatea drumului.

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

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.

În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, lățimea trotuarelor poate fi majorată corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6-89 (cel mult până la dublarea lățimii curente).

Pentru protejarea pietonilor și respectiv a cicliștilor în sectoarele periculoase cu circulația foarte intensă și eterogenă – ca de exemplu în dreptul ieșirilor din sălile de spectacole, școli, la intersecții principale etc – se prevăd parapete de siguranță ($h = 0,90$ m) între partea carosabilă și trotuare, respectiv piste de cicliști, sau spațiu verde de siguranță.

Pe poduri, podețe și pasarele, lățimea trotuarelor se determină în funcție de intensitatea fluxurilor de pietoni și de prevederile din STAS 2924-86.

Lățimea minimă a pasajelor denivelate pentru pietoni este de 3,00 m. În cazul în care pereții tunelului au vitrine laterale, lățimea acestuia se mărește cu o bandă de staționare în fața vitrinelor, de lățime 0,75...1,00 m.

Înălțimea de liberă trecere la pasajele denivelate pentru pietoni se recomandă de 2,40 m, dar nu mai mică de 2,20 m.

Accesul la pasajele denivelate se realizează de regulă cu scări sau cu rampe având înclinarea de $1/6...1/8$ ($7^{\circ}-10^{\circ}$). Când fluxurile de pietoni sunt foarte intense, respectiv peste 3.000 pietoni pe oră în fiecare sens și cel puțin opt ore pe zi, accesul se prevede, dacă se justifică economic și funcțional, și cu scări rulante. Pentru înlesnirea circulației pentru cărucioare sau handicapați, pe scările de acces se pot amenaja rampe ce unesc muchiile treptelor, cu lățimea de 1,00...1,50 m.

La stațiile de transport în comun pe partea carosabilă, peroanele sunt denivelate față de cota acesteia. Lungimea stațiilor se stabilește în funcție de numărul și lungimea vehiculelor de transport în comun, conform studiului de circulație. Lățimea peroanelor se determină în concordanță cu intensitatea fluxurilor de pietoni și este de cel puțin 1,50 m.

Trotuarele sunt încadrate cu borduri denivelate față de partea carosabilă, a căror înălțime liberă este de 6...20 cm, în mod curent 15 cm.

ARTICOLUL 12. – NECESARUL DE PARCAJE:

La construcțiile administrative se va asigura câte un loc de parcare pentru max. 30 salariați și un spor de min. 20% pentru public.

La construcțiile financiar-bancare se va asigura câte un loc de parcare pentru 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți;

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura:

- 2 locuri de parcare pentru unități cu S desf. mai mică de 400,00 mp;
- 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400,00 și 600,00 mp;
- 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600,00 și 2.000,00 mp;

În cazul construcțiilor de cult se vor asigura min. 5 locuri de parcare. Pentru construcțiile culturale, de agrement și sportive se vor prevedea:

- 1 loc de parcare/50,00 mp spațiu de expunere;
- 1 loc de parcare/30 locuri în sală/teren de sport;

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 4 cadre didactice și un spor de min. 10% pentru părinți.

În cazul construcțiilor de sănătate se va asigura 1 loc de parcare/4 persoane angajate și un spor de min. 10 % pentru public.

În cazul construcțiilor de turism se vor asigura 4 locuri de parcare/10 locuri de cazare. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă.

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se vor amenaja parcaje/garaje subterane publice la o distanță de maxim 250,00 m față de instituțiile și serviciile publice respective.

ARTICOLUL 13. – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 14. – 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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

ARTICOLUL 15. – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt:

- instalațiile necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, rețeaua energetică pentru transportul în comun, stâlpii pentru telecomunicații;
- instalațiile edilitare necesare ansamblurilor de construcții de locuințe și dotări social-culturale, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- 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.

Condițiile specifice de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;
- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stâlpilor susținători respectivi;
- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;
- rețelele de gaze naturale se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalelor de energie termică și canalizațiilor telefonice;
- distanța minimă dintre conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Traversarea aeriană a străzilor de către rețelele edilitare se face, de regulă, în locurile unde strada este în aliniament, intersecția realizându-se la un unghi apropiat de 90°, dar nu mai mic de 60°.

La subtraversarea căilor ferate și a drumurilor naționale, județene și comunale de către conductele de gaze și lichide, amplasarea acestora trebuie să se facă conform legislației în vigoare.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice.

Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice.

La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejarea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejarea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului și a complexului rutier.

Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat.

Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului și la minimum 0,80 m sub cota fundului șanțului.

Traversările instalațiilor subterane prin cabluri sau conducte de gaze se execută la adâncimea minimă de 1,20 m sub cota axului drumului și la 0,50 m sub cota fundului șanțului.

Este interzisă montarea conductelor de distribuție:

- sub linii de tramvai sau de cale ferată, în lungul acestora;
- în canale de orice fel, care comunică direct cu clădiri;
- sub orice fel de construcții sau pe terenuri destinate construcțiilor.

La subtraversarea liniilor de tramvai și de cale ferată, a canalelor sau a altor construcții subterane care nu pot fi evitate, conductele de gaze se vor monta în tuburi de protecție. La intersecția cu rețele edilitare sau cu alte construcții subterane, conductele de gaze se montează, de preferință, deasupra acestora.

La stabilirea traseului conductelor de distribuție trebuie respectate distanțele minime



până la construcții, instalații sau obstacole învecinate, existente sau proiectate, stabilite prin legislația în vigoare.

Condiții de amplasare a stâlpilor pentru instalații în zona străzilor din localități Traversările aeriene ale cablurilor trebuie să asigure o înălțime de liberă trecere de minimum 6,00 m deasupra punctului cel mai înalt al platformei drumului. În cazul cablurilor electrice, înălțimea se majorează cu spațiul de siguranță împotriva electrocutării.

Instalarea stâlpilor de susținere a cablurilor de energie electrică sau de telecomunicații se face la o distanță suficientă de drumul național, astfel încât, în situația lărgirii drumului cu câte o bandă pentru fiecare sens de circulație, stâlpii să rămână în afara zonei de siguranță, fără a fi necesară mutarea lor.

Amplasarea pe străzi a stâlpilor pentru instalații se va face la minimum 1 m față de partea carosabilă.

Indicatoarele/semafoarele se amplasează în intersecții, de regulă, pe partea dreaptă a direcției de mers. Înălțimea stâlpului de susținere (distanța de la sol la extremitatea de jos a indicatorului / semaforului) va avea minimum 2,20 m.

În cazul străzilor cu mai multe benzi de circulație, atunci când este necesară o semnalizare specifică fiecărei benzi, susținerea indicatoarelor/semafoarelor se face printr-un sistem portal sau cu console, asigurând înălțimea de liberă trecere de 5,00 m.

ARTICOLUL 16. – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective - min. 20% din suprafața terenului, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și înverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Amplasarea pomilor în localități se va face cu acordul administratorului drumului public. Plantațiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV – distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15,00 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20,00 m;
- categoria străzii V – distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10,00 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15,00 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 – 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 – 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS**

Beneficiar: S.C. WELTHAUS S.R.L.

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 05/2017

dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul străzii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Curățarea plantațiilor în zona rețelelor electrice se face prin tăierea coroanelor arborilor, păstrându-se forma de bază respectivă.

ARTICOLUL 17. – ÎMPREJMUIRI:

Terenurile ce cuprind construcții aferente căilor de comunicație vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1,80 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30,00 cm înălțime și dublate cu gard viu.

Se vor folosi panouri din materiale fonoabsorbante în lungul autostrăzii propuse/CF, în vecinătatea locuințelor situate la mai puțin de 50 m.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
A TERENULUI:**

ARTICOLUL 18. – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare admis: 40% - pentru clădiri.

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

ARTICOLUL 19. – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul max. de utilizare a terenului este de 1,0 – pentru clădiri.

Șef proiect,
arh. urb. Ardelean Miruna



Întocmit,
arh. urb. Balogh Andrea





 limita intravilan existent
 limita zonei studiate
 limita teren ce a generat PUZ
 limite de proprietate - parcele înalbatute
 axul drumului național
 zonă de protecție drum național
 13 m din ax - se va respecta legislația în vigoare pentru construcții proiectate în această zonă

- | | |
|---|---|
|  | teren forestier (păduri) |
|  | zonă aferentă circulației
carosabile și pietonale - drum
național |
|  | zonă unități industriale |
|  | parapet de protecție |
|  | rigolă scurgere |
|  | ax rigolă scurgere |
|  | taluz |
|  | cămin de vizitare dren |
|  | săgeată sens rutier |
|  | indicator rutier |
|  | |

- | | |
|---|---|
|  | construcții propuse |
|  | zonă aferentă circulației
carosabile - drumuri asfaltate
proiectate |
|  | zonă aferentă circulației pietonale |
|  | suprafețe înierbate |
|  | suprafață agrement |
|  | aliniamente obligatorii |
|  | aliniamente laterale/posterioare
obligatorii |
|  | porțiuni de teren care se va
reglementa împreună cu
terenurile studiate |

	zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID)
	zona pentru cai de comunicație construcții aferente(CC)
	zona servicii, agrement și sport
	subzona amenajări peisagere

- | | |
|-----------------|-----|
| DENUMIREA ZONEI | |
| POT% | CUT |
- indicator zone
- vegetatie

Funcțiune	Specificații
Zona unităților de producție, industriale și de depozitare	Zona unităților de producție industriale și de depozitare => 1 loc parcare/100,00 mp arie desăfurată (unități de producție) conform HGR 525/1996 => sunt necesare 306 locuri de parcare => total locuri de parcare: <u>373</u> + 6 pentru camioane => 1 loc parcare/3 apartamente (construcții de locuințe) conform HGR 252/1996 => sunt necesare 14 locuri de parcare => total locuri de parcare: <u>20</u>
Zona servicii, sport și agrement	Zona servicii, agrement și sport => la construcții administrative 1 loc de parcare/max. 30 salariați + un spor de min. 20% pentru public => la construcțiile financiar-bancare 1 loc de parcare/20 salariați + un spor de 50% pentru clienți; => la construcțiile de turism 4 locuri de parcare/10 locuri de cazare; => pentru restaurante 1 loc de parcare/5 locuri la masă. => pentru construcțiile comerciale: - 2 locuri de parcare pentru unități cu S desf. mai mică de 400,00 mp; - 6 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 400,00 și 600,00 mp; - 40 locuri de parcare pentru unități cu S desf. cuprinsă între 600,00 și 2.000,00 mp. Pentru construcțiile sportive se vor prevedea: - 1 loc de parcare pentru 7 persoane, utilizatori ai funcțiunii => pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement 1 loc de parcare/30 de persoane; => pentru restaurante, baruri, discoteci, cinematografe 1 loc de parcare/7 locuri în sala destinată respectivei activități; => total locuri de parcare: <u>44</u>

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X(m)	Y(m)	
1	637415.822	350160.476	11.5071
2	637420.589	350170.994	58.743
3	637458.601	350215.784	80.5065
4	637492.453	350288.823	39.9881
5	637511.976	350328.578	45.184
6	637536.357	350351.393	20.165
7	637562.772	350335.395	178.504
8	637377.435	350348.870	20.165
9	637357.621	350352.639	62.393
10	637296.358	350348.459	14.939
11	637275.518	350348.459	19.620
12	637270.598	350371.055	0.723
13	637270.621	350371.784	19.620
14	637251.750	350377.145	103.363
15	637155.812	350415.597	261.033
16	637107.070	350415.597	126.785
17	637206.638	350161.826	135.007
18	637236.450	350030.152	126.785
19	637362.792	350040.739	49.056
20	637381.341	350086.639	105.506
21	637382.395	350098.005	81.123

ORDINUL ARHITECTIC
DIN ROMANIA
7718
Andrea
BALOGH



Proiectant
general

**Prefcon**
www.prefcon.ro

contact
tel/fax: 0264/66.04.66
mobil: 0748.032451
email: office@prefcon.ro

Beneficiar	S.C. WELTHAUS S.R.L. Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 37 Jud. Sălaj
------------	---

Proiect nr. 05/2017	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WEI THAIS
------------------------	--

Adresa	MUN. ZALĂU, zona FARCAS DOMB - PU BAZIN DE ÎNOT
--------	--

Şef proiect	arh. urb. Ardelean Miruna
Arhitectură / Desenat	arh. Balogh Andrea

Arhitectura /Desenat	arh. Corina Caraba
Verificat	arh. urb. Ardelean Miruna
Faza	

P.U.Z.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
Scara 1:1000	
Planșa A.131	

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU
CONSTRUIRE PARC
INDUSTRIAL WELTHAUS



LEGENDĂ:

- limita intravilan existent
- limita zonei studiate
- limita teren ce a generat PUZ
- limita parcele
- Teren intravilan pășune
nr. cad 54854 S = 32.753,00 mp
nr. cad 56140 S = 9.500,00 mp
nr. cad 54837 S = 36.492,00 mp
- Teren intravilan drum
nr. cad 56133 S = 2.455,00 mp
Total S = 81.200,00 mp
- teren agricol intravilan - pășune
- teren intravilan - drum
- teren forestier
- zonă unități industriale
- drum național
- parapet de protecție
- rigolă scurgere
- ax rigolă scurgere
- taluz
- cămin de vizitare dren
- săgeată sens rutier
- indicator rutier

SUPRAFEȚE:

Suprafața terenului studiat S = 81.200,00 mp

Indici constructivi existenți:

Nu sunt construcții existente.

Indici urbanistici existenți:

Nu sunt construcții existente.



Proiectant
general



Beneficiar

S.C. WELTHAUS S.R.L.
Mun. Zalău, Str. Corneliu Coposu, nr. 37,
Jud. Sălaj

Proiect nr.
05/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE PARC
INDUSTRIAL WELTHAUS

Adresa

MUN. ZALĂU, zona FĂRCAȘ DOMB - PUZ
BAZIN DE ÎNOT

Șef proiect

arh. urb. Ardelean Miruna

Arhitectură
/Desenat

arh. Balogh Andreia

Arhitectură
/Desenat

arh. Corina Caraba

Verificat

arh. urb. Ardelean Miruna

Faza

PLAN DE SITUAȚIE

P.U.Z.

- situația existentă -

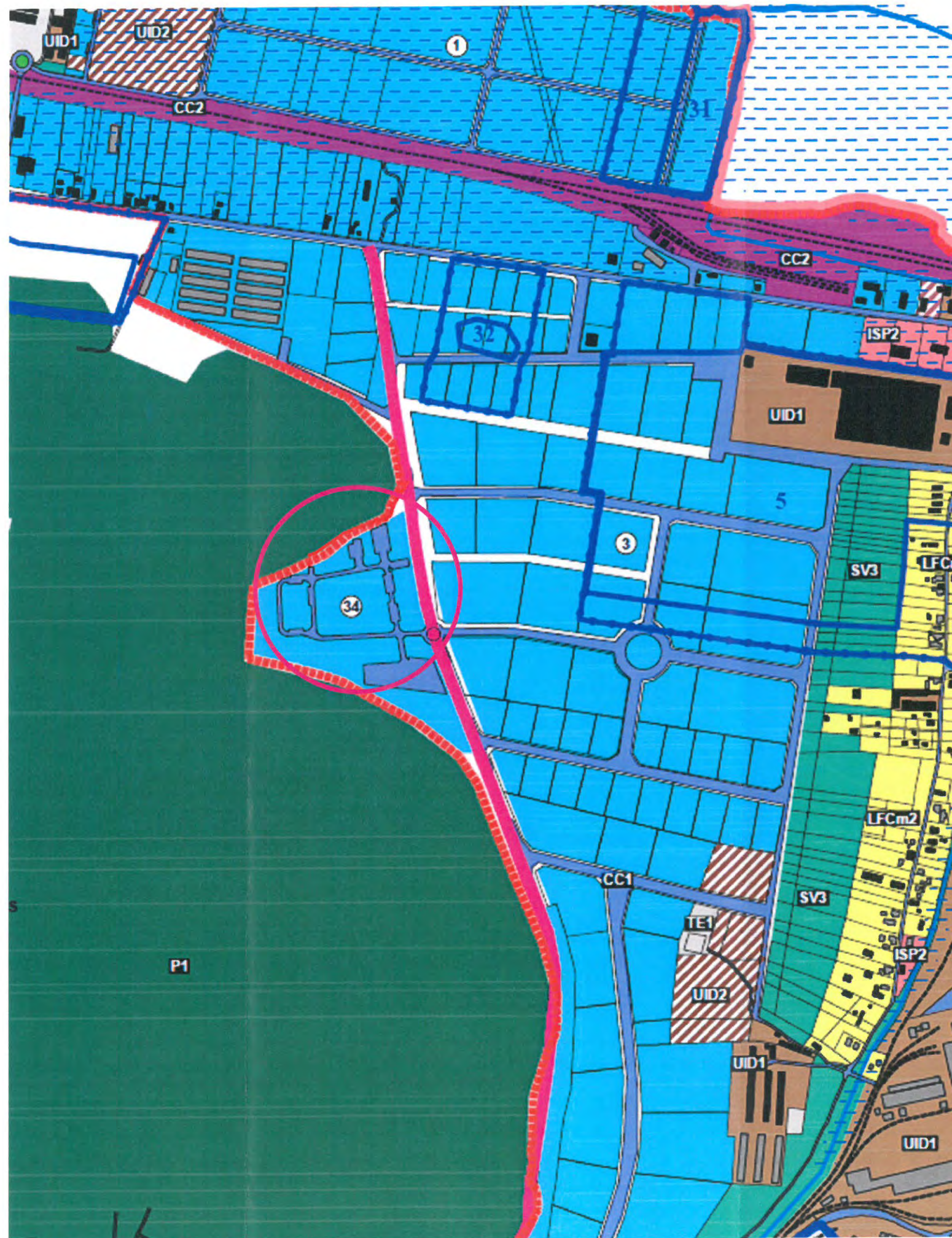
Scara

1:1000

Planșa

A111

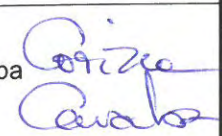
660x680mm



PLAN DE INCADRARE Scara 1:5000



ZONA STUDIATA

Proiectat general	 Prefcon www.prefcon.ro
Beneficiar	SC WELTHAUS SRL
Proiect nr. 05/2017	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL WELTHAUS
Adresa	Mun. Zalău, E81, PUZ BAZIN ÎNOT ȘI ZONA ADIACENTĂ, jud. Sălaj.
Șef proiect	arh.urb. Ardelean Miruna 
Arhitectură	arh. Balogh Andrea 
Desenat	arh. Corina Caraba 
Verificat	arh.urb. Ardelean Miruna 
Faza P.U.Z. Scara 1:5000 Planșa A100	Titlu planșă ÎNCADRARE ÎN ZONĂ