



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax:(40)/260/661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 146 din 30 aprilie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea coeficienților urbanistici în scopul construirii unui complex școlar, str. Cloșca nr. 27, beneficiar Eparhia Reformată de pe lângă Piatra Craiului

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 6918 din 04.02.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 321 din 02.04.2019 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 6918 din 04.02.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 65601 din 10.09.2019 și nr. 22140 din 23.04.2020, Avizul de oportunitate nr. 9 din 05.06.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 777 din 28.06.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 6 din 24.04.2020.

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 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.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.*Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea coeficienților urbanistici în scopul construirii unui complex școlar, str. Cloșca nr. 27, inițiată și finanțată de beneficiarul Eparhia Reformată de pe lângă Piatra Craiului, 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.Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru modificarea coeficienților urbanistici în scopul construirii unui complex școlar, str. Cloșca nr. 27, beneficiar Eparhia Reformată de pe lângă Piatra Craiului, este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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 județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjeș



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ PENTRU MARIREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN
SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR”**

Amplasament: ZALAU, Strada CLOSCA nr. 27, Jud. SALAJ

Inițiator: EPARHIA REFORMATĂ DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI
ORADEA, Str. Episcop Sulyok Istvan nr. 9, Jud. BIHOR

Proiectant general: ALFA CONTROL S.R.L., Oradea, jud. Bihor

Proiectant de specialitate: B.I.A. – Carmen Nadașan, Zalău

Data: 09.2019

FOAIE DE CAPĂT

PROIECTANT: BIA – Carmen Nadasan, ZALAU,
TITLU PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU MĂRIREA COEFICIENȚILOR
URBANISTICI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI
COMPLEX ȘCOLAR
AMPLASAMENT: JUD. SALAJ, MUN. ZALAU, STR. CLOȘCA, nr. 27
BENEFICIAR: EPARHIA REFORMATĂ DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI
ORADEA, Str. Episcop Sulyok Istvan nr. 9, Jud. BIHOR
PROIECT NR.: 35/2019
FAZA: P.U.Z.

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura si parafa
1.	arh. Nădășan Carmen	Sef proiect B.I.A. – Carmen Nădășan	
2.	arh. Nădășan Carmen	Reglementari Urbanistice	
3.	ing. Crișan Rodica	Reglementari Edilitare	
4.	Szoke Roland	Ridicare topografică	anexă
5.	S.C. PROSPECT GEO 2000 SRL ing. Găvriluț Mircea	Studiu geotehnic	anexă

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

pag.

FOAIE DE TITLU	1
FOAIE DE CAPĂT ȘI LISTA SEMNĂTURI	2
BORDEROU	3-4

VOL I. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINSUL MEMORIULUI GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei	5
1.2. Obiectul lucrarii	5
1.3. Surse documentare	6

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei	6
2.2. Descrierea amplasamentului	7
2.3. Elementele cadrului natural	7
2.4. Circulatia	9
2.5. Ocuparea terenurilor	10
2.6. Echipare edilitara	11
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Optiuni ale populatiei	12

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Prevederi ale PUG	12
3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Modernizarea circulatiei	13
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici	13
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare	14
3.7. Protectia mediului	16
3.8. Obiective de utilitate publica	16

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	16
---	-----------

VOL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

17-27

B. PIESE DESENATE

Plansa nr. A01. Incadrarea în teritoriu

Plansa nr. A02. Situația existentă

Plansa nr. A03. Reglementări urbanistice-zonificare

Plansa nr. A04. Reglementări edilitare

Plansa nr. A05. Proprietatea asupra terenurilor

Plansa nr. A06. Secțiuni prin teren

C. STUDII

1. Studiu topografic

2. Studiu geotehnic

D. AVIZE

Intocmit,
arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL

„ PENTRU MARIREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: „INTOCMIRE PUZ PENTRU MARIREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR”
- Amplasament: intravilan, nr. cad. 66941, mun. Zalau, strada CLOȘCA nr. 27, județul Salaj.
- Beneficiar: EPARHIA REFORMATĂ DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI, Oradea, str. Episcop Sulyok István nr. 9, jud. Bihor
- Proiectant: BIA – Carmen Nădășan
- Data elaborării: Septembrie 2019,
- Nr. Proiect: 35/2019,
- Faza: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program:

- Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de reactualizare morfologică a unui fragment de țesut urban, delimitat de o trama strădala existentă, în intravilanul municipiului Zalău.
- Se dorește majorarea coeficienților urbanistici în scopul construirii unui complex școlar pe un teren cu suprafața de 5417 mp pe str. Cloșca nr. 27
Se va soluționa urbanistic terenul din str. Cloșca nr. 27, precum și determinarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, echipare edilitară și protecția mediului.

Problemele urmărite sunt :

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

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, imobilul se află în imediata vecinătate a zonei centrale a municipiului Zalău, la nord de limita zonei centrale protejate și în exteriorul acesteia. Incinta se încadrează în zona funcțională:

- ISP2 – zonă pentru instituții și servicii publice existente, situate în exteriorul zonei

protejate. Este înconjurat de zona funcțională LFCm2 – zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul zonei protejate.

Parcela se învecinează cu proprietăți particulare spre vest și sud (curți construcții și grădini) și cu domeniu public spre nord și est (străzile Traian și Cloșca).

Imobilul este constituit din teren particular cu construcții existente reprezentând fostul Palat al copiilor, construcții ce sunt propuse pentru demolare, în vederea construirii unui complex școlar pentru învățământul gimnazial și liceal.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
Planul Urbanistic General al municipiului Zalău
Ortofotoplan – furnizat de OCPI Sălaj
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
Studiul topografic
Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei:

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

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

2.2. Descrierea amplasamentului:

Imobilul se află în zona centrală al municipiului Zalău, la nord de limita zonei centrale protejate și în exteriorul acesteia. Incinta se încadrează în zona funcțională

- ISP2 – zonă pentru instituții și servicii publice existente, situate în exteriorul zonei protejate.
Este înconjurat de zona funcțională LFCm2 – zonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul zonei protejate.

Parcela se învecinează cu proprietăți particulare spre vest și sud (curți construcții și grădini) și cu domeniu public spre nord și est (străzile Traian și Cloșca).

Imobilul este constituit din teren particular cu construcții existente reprezentând fostul Palat al copiilor, construcții ce sunt propuse pentru demolare, în vederea construirii unui complex școlar pentru învățământul gimnazial și liceal.

- Amplasamentul are următoarele vecinătăți:
- La nord: teren domeniul public (strada Traian);
- La sud: teren proprietate privată Muller Leontina.;
- La vest: teren proprietate privată Bikfalvi Andrei;
- La est: teren proprietate publică strada Cloșca.
- Accesul auto se face din strada Cloșca și din strada Traian.

Parcela cu nr. cadastral 66941 are formă dreptunghiulară în plan, cu latura lungă în lungul străzii Traian și cu cea scurtă pe str. Cloșca. Prezintă o declivitate accentuată, panta coborând dinspre vest spre est (diferența maximă de nivel este aproape 15 m).

În incintă există șapte corpuri de clădire.

Construcțiile din incintă au fost realizate în etape diferite, rezultând din necesități apărute după schimbarea (și dezvoltarea) funcțiunii a imobilului. Funcțiunea inițială rezidențială s-a schimbat în cea educațională prin anii 1960, când aici s-a amenajat Casa Pionerilor, mai apoi, după 1990 Palatul copiilor. Ulterior imobilul a fost retrocedat, iar după anul 2014 nu a mai fost utilizată.

Suprafața construită totală a clădirilor existente este 739 mp. Cu toate că majoritatea corpurilor de clădiri au o vechime relativ mică (anul construirii 1975), starea lor fizică – datorită neîntreținerii și neutilizării – este destul de proastă.

Situatia juridica a terenului:

Terenul studiat pe care se dorește realizarea investiției este în proprietatea Eparhiei Reformate de pe lângă Piatra Craiului, în suprafața de 5417,00 mp, nr.cad. 66941, conform extrasului CF nr. 66941, atasat prezentei documentații.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Amplasamentul strict cercetat este situat în zona dealurilor neogene dezvoltate în partea de sud a localității, în zona treimii mijlocii a unui versant cu înclinare generală sub 10°, în perimetrul cercetat.

Forma terenului este dreptunghiulară, cu front la strada Cloșca de 40,96 m și de 113,61 m la strada Traian.

2.3.2. Condiții meteorologice

Rețeaua hidrografică a Depresiunii Zalăului, colectată de Valea Zalăului, are un profil aproape de echilibru, cu aspect îmbătrânit, ca produs al unui proces de eroziune avansată. Cursurile de apă formează bazine largi, predispuse frecvent fenomenului de înmlăștinire.

2.3.3. Clima

Evoluția și repartizarea spațio-temporală a elementelor climatice în strânsă legătură cu radiația solară, circulația generală a atmosferei și particularitățile suprafeței active, încadrează

climatul municipiului Zalău în categoria celui continental moderat, specific unităților vestice ale țării. STAS 1709/1-90 situează arealul studiat, respectiv orașul Zalău:

- în zona de **tip climatic II**, cu valoarea indicelui de umiditate

$I_m = 0...20$, pentru întreg arealul;

În municipiul Zalău, valorile temperaturilor extreme absolute minime și maxime înregistrate de-a lungul observațiilor meteorologice sunt de $-23,5^{\circ}\text{C}$ (28.01.1954) și $38,0^{\circ}\text{C}$ (16.08.1952).

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

Suma anuală a cantităților medii multianuale de precipitații pune în evidență la nivelul Depresiunii Zalăului o creștere treptată a valorilor dinspre aria central-vestică (600-700 mm/an) grefată pe valea Zalăului spre cea periferică din vest unde se produc peste 700 mm/an.

Valoarea medie anuală a presiunii atmosferice în cadrul municipiului Zalău este de cca. 995,4 mb.

2.3.4. Condiții geotehnice

Caracteristica geotehnică a zonei

Geologia

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău se desfășoară peste trei mari zone geologico-tectonice: molasa mio-pliocenă (Depresiunea Zalăului), formațiunea epicontinentală paleogenă (Depresiunea Almașului) și Autohtonul de Bihor (Culmea Meseșului).

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

La contactul cu rama montană află formațiuni badeniane (pietrișuri, conglomerate, gresii) ce se comportă ca și areal de infiltrare pentru apele subterane ce sunt folosite în zona centrală a orașului prin foraje de adâncime. Prezența gipsului și a materialului rulat micașist și cuarțitic duc la o mineralizare ridicată a acestor surse de apă și la o oarecare radioactivitate.

În lucrările executate s-au pus în evidență depozite deluvial-eluviale din structura dealului, cu roca de bază de vârstă panoniană.

Geomorfologia

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

Topografic vatra orașului se află într-un spațiu depresionar format prin eroziune la poalele Meseșului, care domină orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, denumite local „osoae”, separate prin înșeuări relativ accentuate.

Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500 - 700 m (Măgura Stâniei – 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudaționali au determinat pe lângă antecedenta unor văi și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 - 750 m) și ale celui pliocen (600-650 m).

Contactul dintre culmea cristalină a Meseșului și dealurile neogene se face prin denivelări accentuate (de până la 200 m), ascunse parțial de trene de glacis cu caracter piemontan. Procesul de desprindere

a glacisului piemontan de rama montană, efectuat prin intermediul afluenților subsecvenți ai Almașului și Zalăului, cu caracter torențial, a dus la schișarea unor depresiuni de obârșie în cadrul cărora s-au instalat vetrele municipiului Zalău și a localității Stâna.

Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având forma unui golf alungit pe direcția sud-nord, pe cursul superior al văii omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250 - 450 m. Subasamentul este alcătuit dintr-o succesiune de roci permeabile și impermeabile, cu o poziție concavă a stratelor. Această structură a oferit condiții favorabile formării orizonturilor acvifere arteziene, importante în alimentarea cu apă a orașului.

În ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului îl formează terasa de luncă, relativ îngustă a văii Zalău, precum și versanții ce delimitează această terasă. La contact cu versanții lunca este parazitată cu glacisuri și alte depuneri de versant, având drept consecință supraînălțarea terasei în aceste zone.

Versanții, ca elemente dominante ale peisajului, se caracterizează prin fragmentarea mare de către rețeaua hidrografică incipientă și caracterul torențial ce-l formează bazinul de recepție al văii Zalăului. Apoi sunt valorile mari de declivitate ale pantelor chiar și spre baza versanților.

Procese de versant sunt reprezentate printr-o gamă variată, frecvența și intensitatea cea mai mare o au eroziunea torențială, alunecările de teren, surpările și prăbușirile de maluri. Ele sunt predispușe, în primul rând de structura geologică, de valoarea medie a pantelor și de modul de utilizare a terenurilor. Amplasamentul strict cercetat este situat în zona dealurilor neogene dezvoltate în partea de sud a localității, în zona treimei mijlocii a unui versant cu înclinare generală sub 10° , în perimetrul cercetat.

Hidrogeologic – Apele subterane sunt cantonate în depozitele permeabile ale formațiunii de bază – pannonian, la adâncimi de peste – 10,0m.

Ape de infiltrație cu debite relativ reduse au fost evidențiate în forajele executate la nivelul stratului FA_2 pe intervalul -4,00 ÷ -5,00m /CTA.

Hidrologic – apele de suprafață sunt tributare bazinului hidrografic al râului Zalău.

Zona seismică de calcul

- este caracterizată conform codului de proiectare P100/1-13 de valorile $a_g = 0.10$ g și $T_c = 0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț în arealul studiat este de 70...80cm, conform STAS 6054-77.

Condiții de fundare

Pământurile interceptate în lucrările executate până la coa -2,0m/CTA (stratul FA_1 și stratul FA_2) sunt ACTIVE din punct de vedere al PUCM.

Caracterul CONTRACTIL al pachetului de argile impune soluții constructive conform NP 126 – 2010, respectiv adâncimea minimă de fundare este de 2,0m pentru $h_{cr} = 2,0-10$ m

2.4. CIRCULAȚIA

În teritoriu, circulația rutieră se face pe următoarele drumuri : strada Cloșca și strada Traian.

Amplasamentul dispune în prezent de trei accese carosabile în incinta studiată, una din strada Cloșca și două din strada Traian.

Amplasamentul pe care se propune construcția, va fi amenajat prin zone de carosabil/pietonal și parcuri precum și spații înierbate.

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

Zonele de carosabil mai pot fi solutionate si prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructura din piatra sparta si balast peste care sa se aplice beton rutier si strat final.

Pe zonele de extremitati cat si in zone evaluate corespunzator pentru descarcarea apelor pluviale, se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioara.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape convențional curate, conform NTPA002/2002.

Spatiile verzi vor fi inierbate dupa terminarea lucrarilor si se vor planta arbusti ornamentali.

Se vor face racordurile cu accesele pietonale cat si cu cele carosabile și va fi amenajat un punct de gospodarie selective a deșeurilor. Se vor amenaja în toate zonele unde este necesar, rigole și șanțuri, spații verzi și trotuare.

Elementele geometrice ale strazilor au tinut cont de natura terenului și de respectarea prevederilor STAS 10144/1-90 si 10144/3-91 - Elemente geometrice si caracteristici străzi.

Viteza maxima permisa de elementele geometrice este 10-20 km/h. Ambele strazi sunt prevazute cu trotuare cu latimea de 1 m, acolo unde spatiul o permite fiind propuse si zone verzi adiacente.

La realizarea intersectiilor s-a tinut cont de prevederile “Normativului privind amenajarea intersectiilor la acelasi nivel”, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:**

Terenul studiat se afla in intravilan, iar in imediata vecinatate a acestuia exista constructii cu caracter preponderent de locuire.

• **Relationari intre functiuni:**

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, având în vedere că se încadrează în funciunea existent (ISP2). Prin activitatea sa, instituție de învățământ, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosferă sau în sol. Conform Planului de încadrare, amplasamentul se află în vecinătatea zonei central, în partea de nord-vest a acesteia.

• **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

P.O.T. existent = 13,64% %;

C.U.T. existent = 0,21 mpADC/mp teren

Ca urmare a realizării PUZ rezulta:

P.O.T. propus în PUZ = 30,00 %;

C.U.T. propus în PUZ = 1,50 mpADC/mp teren;

Indici maximi propuși:

P.O.T. max admis = 30,00 %; C.U.T. max admis = 1,50 mpADC/mp teren

• **Aspecte calitative ale fondului construit:**

Pe terenul studiat se află în prezent construcțiile aferente fostului Palat al copiilor, iar în imediata vecinătate se află și alte construcții cu funcțiunea de locuire.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:**

Clădirea propusă va avea regim de înălțime de max. 5 niveluri decalate și va avea dimensiunile maxime în plan de 68,00 m x 30,00 m.

Înălțimea max. la cornisa va fi de aprox. 18,00 m față de cota terenului amenajat, cu acoperiș tip sarpanta.

Accesul principal în clădire se va face pe latura sud-estică, spre accesul din strada Cloșca.

Structura clădirii va fi din cadre, stâlpi și grinzi din beton cu închideri din cărămidă.

• **Asigurarea cu spații verzi:**

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

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:**

Conform studiului geotehnic - Risc moderat

• **Principalele disfuncționalități:**

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reies următoarele disfuncționalități :

- se impune realizarea canalelor drenante, în vederea protecției amplasamentului împotriva eroziunilor și evitarea eventualelor calamități naturale (inundații-torrențiale);

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

• **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:**

Zona dispune de toate utilitățile necesare.

Amplasamentul are racord la toate utilitățile tehnico-edilitare existente în zona, de care dispun și clădirile existente:

- Alimentare cu apă
- Canalizare menajeră
- Alimentare cu energie electrică
- Gaze naturale

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• **Relația cadrul-natural – cadru construit**

Planul Urbanistic Zonal, urmărește încadrarea în ansamblul natural și construit a soluției adoptate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

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

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

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

Crearea unui mediu hidrotermic optim implică asigurarea unei ambianțe termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară.

Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

- **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

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

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

cartoane, material vegetal

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

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

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** Nu este cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz:** Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Construcțiile propuse respecta distanțele minime obligatorii unele față de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3. PROPUNERI DE DEZOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Zalău, terenul este situat în subzona ISP2, iar prin Planul Urbanistic Zonal se va menține această funcțiune.

Terenul propus pentru realizarea obiectivului „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MĂRIREA COEFICIENȚILOR URBANISTICI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX ȘCOLAR”, este situat în intravilanul mun. Zalău, fiind proprietatea Eparhiei Reformate de pe

lângă Piatra Craiului, conform extrasului de carte funciară nr. 66941 anexat, în suprafața de 5417 mp.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin documentația de față se propune întocmirea unui „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MARIREA COEFICIENȚILOR URBANISTICI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX ȘCOLAR” în intravilanul mun. Zalău, jud. Salaj.

Se propune demolarea clădirilor existente în incintă – în acest sens se va solicita o autorizație de desființare – în vederea eliberării amplasamentului pentru derularea unei investiții de anvergură.

Se propune realizarea unui complex școlar nou care să asigure condiții optime pentru învățământul general (clasele I-VIII) și liceal (IX-XII), cu toate spațiile și anexele necesare acestuia.

Conform temei de proiectare se propune construirea unui complex de învățământ. Complexul școlar va avea o clădire cu regim de înălțime de (maxim) cinci niveluri decalate, teren de sport, doua accese la cele doua străzi cu care se învecinează (str. Cloșca și str. Traian), parcuri și spații verzi amenajate.

Capacitatea obiectivului va fi de 650-700 elevi, 40 cadre didactice, 10 personal administrativ.

Dimensiunile maxime ale construcției: 68 x 30 m.

Regimul max. de înălțime D+P+3E

Raportul dintre înălțimea la cornișă și distanța față de mejdie din acel punct spre proprietățile vecine va fi de min. 2:1. Distanța dintre construcția propusă și construcțiile de pe latura opusă a străzilor Traian și Cloșca, va fi cel puțin egală cu înălțimea propusă a școlii.

Construcția propusă se va realiza pe o structura din cadre din beton, fundații continue din beton monolit, elevații din beton monolit, închideri perimetrice și compartimentări interioare din zidărie ceramică cu goluri verticale de 30 cm, cu termosistem cu polistiren ignifug 10 cm, compartimentări din zidărie din blocuri ceramice de 12 cm grosime, acoperisul va fi tip terasă.

Din punct de vedere funcțional, vor fi asigurate toate spațiile necesare unei bune funcționări ale programului propus.

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona aferentă construcțiilor	826,00	15,25	1625,00	30,00
2.	Zona aferentă circulației/parcări	430,00	7,95	1910,00	35,26
3.	Zona aferentă spațiilor verzi	4161,00	76,80	1882,00	34,74
	Total	5417,00	100,00	5417,00	100,00

Indici urbanistici propusi:

Suprafața construită maximă la sol 1625 mp,

Suprafața desfășurată maximă 6000 mp.

S teren = 5417,00 mp

Procentul de ocupare a terenului:

POT conform PUG = 25%;

POT max. propus prin PUZ = 30%;

Coeficientul de utilizare a terenului:

CUT conform PUG = 2,40

CUT max. propus prin PUZ = 1,50

Construcția se încadrează în categoria B de importanță conform HGR nr. 766/1997 și la clasa II de importanță.

Se vor respecta distanțele obligatorii față de vecinătăți, și anume:

- retragerea față de limita dinspre stradă va fi de minim 6 m, cu condiția suplimentară ca distanța dintre clădirea propusă și frontul construit opus să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii propuse în orice punct măsurat
- retragerea față de mejdiile laterale minim 3 m, cu condiția suplimentară ca distanța dintre mejdie și construcția propusă să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii construcției propuse.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul are racord la toate utilitățile tehnico-adilitare existente în zona, de care dispune și clădirea existentă:

- Alimentare cu apă
- Canalizare menajeră
- Alimentare cu energie electrică
- Gaze naturale

Alimentarea cu apă

Pe strada Closca există rețea de apă PE Dn 200 mm. Pentru zona studiată există un bransament de apă PE și un camin de apometru amplasat pe domeniul public la limita de proprietate.

Calculul pentru determinarea necesarului de apă potabilă se efectuează pentru un număr de 700 persoane, conform SR EN 1343/2006.

Astfel avem :

Necesar de apă zona de locuințe	q _{sp} [l/omxzi]	N	k _{zi}	k _o	Q med zi [m ³ /zi]	Q max zi [m ³ /h]	Q max orar [m ³ /h]
	120	700	1.50	3.00	84.000	5.250	15.750

unde:

$$Q_{\text{med zi}} = q_{\text{sp}} * N / 1000 \quad [\text{m}^3 / \text{zi}]$$

$$Q_{\text{max zi}} = k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 1000 * 24 \quad [\text{m}^3 / \text{h}]$$

$$Q_{\text{max orar}} = k_{\text{o}} * k_{\text{zi}} * q_{\text{sp}} * N / 24 * 1000 \quad [\text{l/s}]$$

$$q_{\text{sp}} \quad - \text{ necesarul specific de apă rece și apă caldă } \quad [\text{l/om} * \text{zi}]$$

$$Q_{\text{med zi}} \quad - \text{ debit de apă mediu zilnic } \quad [\text{m}^3 / \text{zi}]$$

$$Q_{\text{max zi}} \quad - \text{ debit de apă maxim zilnic } \quad [\text{m}^3 / \text{h}]$$

$$Q_{\text{max orar}} \quad - \text{ debit de apă maxim orar } \quad [\text{l/s}]$$

- k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă
 k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă
 N - numărul de persoane

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Pentru asigurarea cantităților de apă necesară combaterii incendiilor, exista 1 hidrant de incendiu exterior (potrivit prevederilor Ordin 2463/2013), situat pe rețeaua de distribuție a apei potabile având diametru de Dn200 mm, rețea existentă pe strada Closca. Aceasta rețea asigură condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor după caz.

Canalizarea menajera

În prezent, pe strada Closca există rețea de canalizare menajeră. De asemenea zona studiată are racord de canal menajer. Toate grupurile sanitare vor fi legate la canalizarea menajeră de incintă.

Retelele interioare de canalizare menajeră se vor cupla la căminul de racord.

Calculul volumului de apă deversat în căminul de racord s-a făcut pentru un număr de 700 persoane.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 100% din debitul de consum.

Centralizat avem:

Necesar de apă zona de locuințe	qsp [l/omxzi]	N	kzi	ko	Q med zi [m3/zi]	Q max zi [m3/h]	Q max orar [l/s]
	120	700	1.40	2.50	84.000	4.900	12.250
Debit preluat la canalizare					84.000	4.900	12.250

Debitul maxim care se va evacua în rețea este de 0,140 l/s.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Closca există o rețea de alimentare cu energie electrică LES-0,4 KV, subteran

În prezent există un bransament electric subteran și o firidă cu contor electric amplasată la limita de proprietate pentru alimentarea construcțiilor propuse.

Instalațiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat.

Alimentare cu gaz metan

Pe strada Closca exista retea de gaze naturale PE Dn 160mm. Incalzirea spatiilor propuse, se va face cu combustibil gazos. Instalatia de utilizare exterioara pana la centrala termica se va realiza din teava PE, montata ingropat, iar in interiorul cladirii din OL, aparent.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate in reseaua de canalizare. Acoperisul cladirii va fi prevazut cu pante de curgere catre receptorii de apa meteorica/ sistemul de jgheaburi si burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate si se descarca direct fara preepurare in reseaua de canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in reseaua stradala de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare a orasului.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Gospodarie comunală

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile speciale, ce se vor amenaja in incinta. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului incheiat de catre beneficiar cu societatea specializata.

3.7. Protecția mediului

Activitatea propusa nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate in plansa corespunzatoare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui *Complex școlar*, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare.

ÎNTOCMIT

Arh. Nădășan Carmen

VOLUMUL 2. Regulament local de urbanism aferent PUZ.

I. Dispoziții generale.

1.1. Rolul RLU.

1.2. Baza legală a elaborării.

1.3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

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

2.2. Reguli cu privire la apărarea interesului public.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

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

III. Zonificarea funcțională.

3.1. Unități și subunități funcționale.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – INTOCMIRE PUZ PENTRU MARIREA
COEFICIENTILOR URBANISTICI ÎN SCOPUL CONSTRUIRII COMPLEX ȘCOLAR,**

Str.CLOSCA,nr.27, ZALAU

I. Dispoziții generale.

RLU aferent PUZ cuprinde atât prevederile menținute din RLU aferent PUG cât și prevederile stabilite prin prezenta.

1. Rolul RLU.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

2. Baza legală a elaborării.

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 - republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- P.U.G. 2010 al municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117 din 17.05.2010
- Legea protecției mediului nr. 195/1995 - republicată cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanța nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor

3. Domeniul de aplicare.

- Regulamentul Local de Urbanism se aplică zonei studiate care se află în intravilanul municipiului Zalău, în partea centrală a acestuia, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice. Amplasamentul studiat se află pe strada Closca, nr. 27.

Amplasamentul este delimitat la nord de str. Traian, la sud de proprietate privată, la vest de o proprietate privată, iar la est de str. Closca.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a Eparhiei Reformate de pe lângă Piatra Craiului, Oradea, înscris în C.F. nr. 66941, nr. cad. 66941 în suprafață de 5417 mp.

În C.F. nu sunt notate sarcini.

- Conform PUG 2010 – ISP2 – zonă pentru instituții și servicii publice existente, situate în exteriorul zonei protejate

– parcela studiată se află într-o subzonă de locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul zonei construite protejate.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

4. Regulă cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice menționate în memoriul general, cu respectarea condițiilor impuse de prevederile legale și de prezentul regulament.

Se vor respecta următoarele priorități:

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

Completarea zonelor de locuințe și servicii conexe prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva alunecărilor de teren.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc.

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

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

5. Reguli cu privire la apărarea interesului public

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea, conform normelor și recomandărilor cuprinse în regulamentul local de urbanism și ordinului ministrului sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Se recomandă ca, încăperile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord. Se vor lua măsuri de protecție împotriva însoririi excesive prin amplasarea de copertine sau parasolare.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice (min 5 m).

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

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

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării accesului la drum public, care asigură condițiile de securitate, apărare contra incendiilor și a protecției civile.

Configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acestora și de numărul de utilizatori.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor în vigoare. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

7.1. – Accesecarosabile

Accesul carosabil se va realiza separat de accesul pietonal.

Circulația carosabilă în interiorul incinte se va realiza separat de cea pietonală. Aleile carosabile de circulație se vor realiza cu lățimea minimă de 3,5m.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2. – Accesepietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se poate face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care 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;

Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

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

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

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

8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico- edilitare publice existente în zona;

- se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

- alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

8.2. Realizarea de rețele/ sisteme tehnice edilitare

Se vor realiza toate lucrările de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

9 – Reguli cu privire la forma și dimensiunea construcțiilor

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii , cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatale laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stăjeni traficul auto sau pietonal.

10 - Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. – Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
Numărul locurilor de parcare se va stabili potrivit HG 525/1996 și Normativ P132 - 1993.

10.2. - Spații verzi

Autorizația de construire va conține cu obligația menținerii sau creării de spații verzi sau plantate în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Pentru grădinite/creșe/scoli vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați.

10.3. – Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă utilizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea de instituții și servicii de interes public (ISP). Funcțiunea propusă pe amplasamentul studiat: **complex școlar**

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Art. 1. Art.1. Zona instituții și servicii de interes public (ISP) cuprinde instituțiile și serviciile publice, cu toate dotările existente și propuse.

Zona instituții și servicii de interes public (ISP) cuprinde subzonele:

- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în interiorul limitei construite protejate (ISP1);
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2);
- Subzona instituții și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP3);

Art. 2. *Amplasamentul studiat se afla în Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2);*

Art. 3. Funcțiuni complementare admise în zona sunt:

- circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară;
- spații verzi, de pr
- protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară

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

Art. 5. Utilizări permise cu condiții: orice intervenție din exteriorul limitei construite

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

Art. 6. Utilizări interzise:

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale;
- abatoare;
- stații de întreținere auto;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale reutilizabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- în cazul majorării coeficienților urbanistici.

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

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

Art. 9. Caracteristici ale parcelelor (suprafața, forma, dimensiune)

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.

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Art. 11. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

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

Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioară ale parcelei este de minim 10 m.

Art. 12. Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

Toate categoriile de construcții de învățământ vor avea sălile de clasă orientate sud, est sau vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta nord.

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

Construcțiile și amenajările sportive vor avea axele longitudinale orientate pe direcția nord-sud cu abatere de maxim 15° .

Art. 13. Circulații și accese carosabile

La toate categoriile de construcții de învățământ și de sănătate se vor asigura 2 accese carosabile separate, pentru evacuări în caz de urgență. Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor avea o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10 m, respectiv 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime, pentru cele cu o lungime mai mare de 10 m.

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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 14. Circulații și accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati locomotorii sau cu dificultăți de deplasare conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

Ieșirile din garaje sau parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile și în condiții atmosferice defavorabile. Îndreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

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

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

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

Art. 15. Necesarul de parcaje

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

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

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, toate locurile de parcare fiind

amenajate în interiorul parcelei.

Art. 16. Înălțimea maximă a clădirilor

Se va stabili prin PUZ / PUD, înălțimea maximă admisibilă nu va depăși distanța dintre aliniamente.

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.

Art. 17. Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

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

Art. 19. Spații plantate

-la construcțiile de învățământ, culte și sportive, spațiile verzi și plantate vor ocupa min. 30% din teren.

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

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

Art. 20. Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Art. 21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

P.O.T. = max. 30 % (propus prin PUZ)

Art. 22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. = max. 1.50 (propus prin PUZ)

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

Data,
septembrie 2019

Intocmit,
arh. Nadasan Carmen

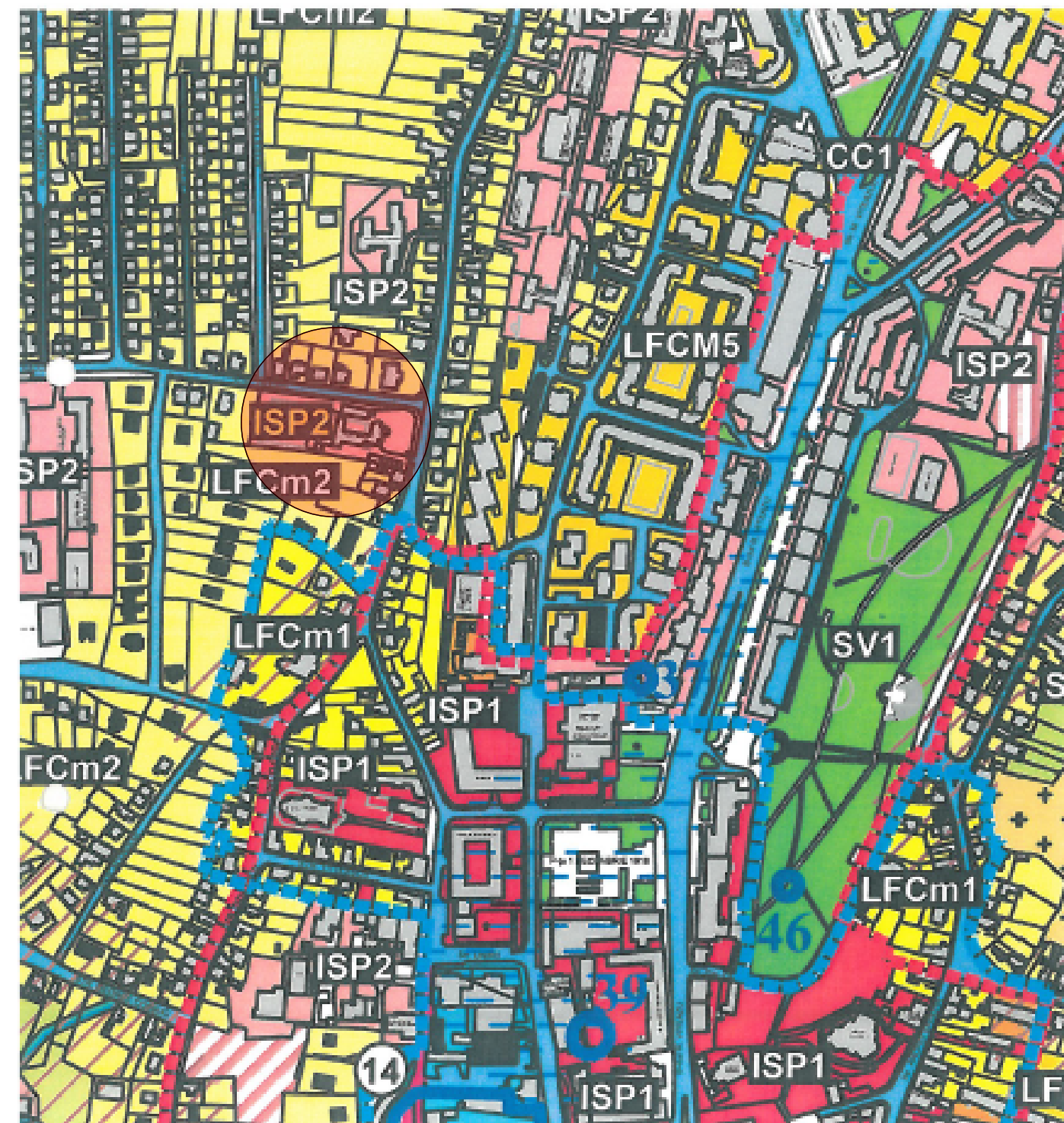
PLAN DE INCADRARE IN ZONA Zalau_map

1:2.000



Data: 29.07.2019

Consilier/Inspector:
O.C.P.I. SALAJ
CONFORM CU ORIGINALUL
Data: 29.07.2019

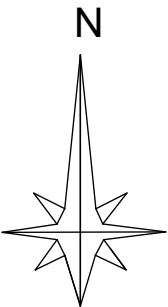


JUDETUL SALAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ZALAU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 324 din 02 APR 2019
Anexa 1a

PROIECTANT GENERAL: ALFA CONTROL S.R.L. Oradea, jud. Bihor			EPARHIA REFORMATA DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI Oradea, jud. Bihor, str. Episcop Sulyok István nr. 9.		Proiect nr.: 35/2019
PROIECTANT SPECIALITATE: B.I.A. - Carmen Nadasan, Zalau, jud. Salaj			PUZ PENTRU MARIEREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR Zalau, str. Closca nr. 27.		Faza: PUZ
Şef proiect	arh. Némethy László		SC. 1/2000 SC. 1/5000	INCADRARE IN ZONA	Planşa: U01
Urbanism	arh. Nadasan Carmen				
Topo	ing. Szoke Roland		09.2019		

Plan topografic

SCARA 1:500



Județul Sălaj,
UAT Zalău, loc. Zalău

Imobil înscris în
C.F. nr. 66941 - Zalău
nr. cad. 66941

Suprafață teren:
5417 mp

Nume proprietar:
EPARHIA REFORMATĂ DE PE
LANGA PIATRA CRAIULUI,
CIF:4390305

LEGENDĂ

- Curbe de nivel
- Limită proprietate
- Drum
- Țeavă gaz
- Construcții
- Zonă verde
- Scări
- Cămin canalizare
- Bazin apă
- Cote teren
- Distanțe orizontale
- Poartă acces
- Zid de sprijin

Executant:
ing. Szoke Roland
Aut. Seria RO-SJ-F
nr. 0108
Data: martie.2018

PROIECTANT GENERAL: ALFA CONTROL S.R.L. Oradea, jud. Bihor			EPARHIA REFORMATĂ DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI Oradea, jud. Bihor, str. Episcop Sulyok István nr. 9.		Proiect nr.: 35/2019
PROIECTANT SPECIALITATE: B.I.A. - Carmen Nadasan, Zalău, jud. Salaj			Lucrarea	PUZ PENTRU MARIEREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR Zalău, str. Closca nr. 27.	Faza: PUZ
Șef proiect	arh. Némethy László			SC. 1/500	SITUATIA EXISTENTA
Urbanism	arh.Nadasan Carmen			09.2019	
Topo	ing. Szoke Roland				Planșa: U02

P

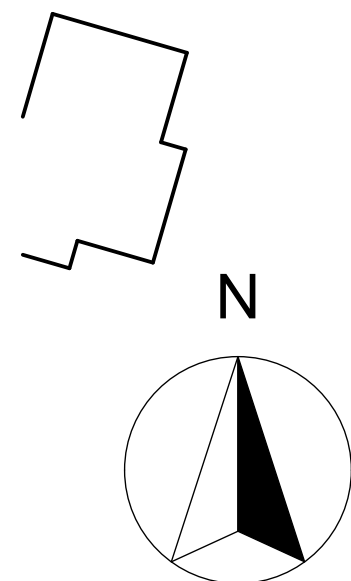
D+P+M

BILANT TERITORIAL

	m ²	%
Suprafata ocupata de constructii	1625	30,00
Suprafata circulatii (pietonal si auto)	1910	35,26
Suprafata spatii verzi	1882	34,74
TOTAL	5417	100

FUNCTIUNI PROPUSE

- spatiu multifunctional (aula)
- biblioteca
- bufet
- cabinet medical
- 21 sali de clasa
- 4 laboratoare
- 2 cabinete
- sala de sport cu vestiare
- sala profesorală
- directiune
- spatii administrative
- anexe sociale
- magazine
- teren sport
- centrala termica



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita proprietate
- Cladire propusa
- Trotuare, alei, circulatii pietonale in incinta
- Platforme de parcare in incinta
- Suprafata verde
- Acces pietonal
- Acces auto

H_{max}^* = inaltimea masurata de la cota trotuarului de protectie

CF nr. 66941
Nr. cad. 66941
Suprafata teren = 5417 m²
AC (nivelul cel mai extins) = 1625 m²
AD = 6000 m²
POT propus = 30 %
CUT propus = 1,50

STR. TRAIAN

67.85

15.15

$H_{max}^* = 15 \text{ m}$

D+P+2

$H_{max}^* = 16 \text{ m}$

parcare 8 locuri

STR. CLOSCA

P

P

P

P

P

PROIECTANT GENERAL:
ALFA CONTROL S.R.L. Oradea, jud. Bihor

PROIECTANT SPECIALITATE:
B.I.A. - Carmen Nadasan, Zalau, jud. Salaj

Şef proiect arh. Némethy László
Urbanism arh. Nadasan Carmen
Topo ing. Szoke Roland

EPARHIA REFORMATA DE PE LANGA PIATRA CRAIULUI
Oradea, jud. Bihor, str. Episcop Sulyok István nr. 9.

PUZ PENTRU MARIREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN
SCOPUL CONSTRUIRII UNUI COMPLEX SCOLAR
Zalau, str. Closca nr. 27.

SC. 1/500
01.2020

REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.:
35/2019

Faza:
PUZ

Planşa:
U03