



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. 232

din 23 iulie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități și operațiuni cadastrale/notariale”, str. Corneliu Coposu nr. 75C, beneficiari: Berar Daniel-Viorel, Berar-Chindriș Gabriela-Lavinia și Berar Maria-Lavinia

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 27042 din 25.05.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1250 din 22.10.2019, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 27042 din 25.05.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 4130 din 23.01.2020 și nr. 38137 din 16.07.2020, Avizul de oportunitate nr. 18 din 14.11.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1566 din 22.11.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 12/17.07.2020;

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 construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcuri, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități și operațiuni cadastrale/notariale”, str. Corneliu Coposu nr. 75C, inițiată și finanțată de beneficiarii Berar Daniel-Viorel, Berar-Chindriș Gabriela-Lavinia și Berar Maria-Lavinia, 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 construire imobil cu funcțiuni mixte, amenajare platforme exterioare cu parcări, alei carosabile și pietonale, căi de acces, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, realizare bransamente utilități și operațiuni cadastrale/notariale*”, str. Corneliu Coposu nr. 75C, beneficiari: Berar Daniel-Viorel, Berar-Chindriș Gabriela-Lavinia și Berar Maria-Lavinia, 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
- aducere la cunoștință publică

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel

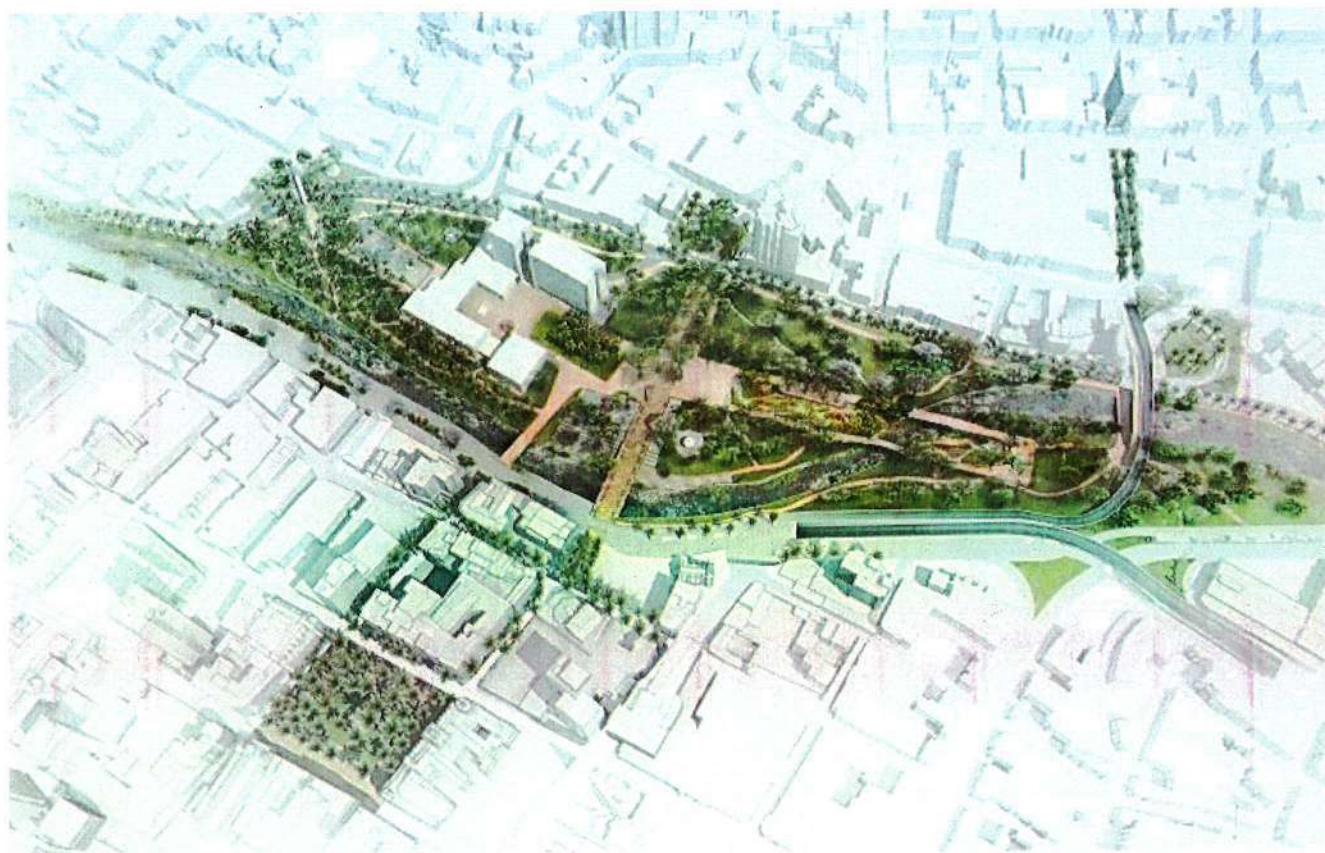


CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Claudia Florica Ardelean

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

CAPITOL A. PIESE SCRISE

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



ZALĂU, 2019-2020

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT
GENERAL**

ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L.

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

TITLU PROIECT

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

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău,

**BENEFICIAR/
PROPRIETAR**

**BERAR DANIEL-VIOREL
 BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA
 BERAR MARIA-LAVINIA**

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca,



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A. MEMBRU AICPS Legitimatie nr. 1751 	Șef de proiect Rezistență	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Andrei-Călin HAMZA	Arhitect	Desenat	

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE.....	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS	4
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL.....	6
1 INTRODUCERE	6
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	6
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.2.1 Solicitări ale temei program.....	7
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	8
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	8
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.....	8
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	8
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	9
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	9
2.1.1 Date privind evoluția zonei	9
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității.....	9
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	10
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	10
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității	10
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.....	10
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	10
2.4 CIRCULAȚIA	12
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz.....	12
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	12
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere.....	13
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană.....	13
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	14
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate.....	14
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	15
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată	15
2.5.2 Relaționări între funcțiuni	15
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit	16
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	16
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....	16
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi.....	16
2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.....	17
2.5.8 Principalele disfuncționalități	17
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	17
2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz).....	17

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

2.6.2	Principalele disfunctionalitati	19
2.7	PROBLEME DE MEDIU	20
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit.....	20
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice	20
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	23
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	25
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	25
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	25
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	25
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	25
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, ÎNDICI URBANISTICI.....	25
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	27
3.6.1	Alimentare cu apa	27
3.6.2	Canalizare menajeră	28
3.6.3	Alimentare cu energie electrica.....	29
3.6.4	Alimentare cu agent termic	30
3.6.5	Gospodarie comunala	30
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	30
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	30
	VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)	32
1	ROLUL RLU.....	32
2	BAZA LEGALĂ	32
3	DOMENIUL DE APLICARE.....	34
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	36
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	37
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	38
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	39
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	40
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	41
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	42
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	43
1	GENERALITĂȚI	43
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	44
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	45

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău,

▪ Beneficiar/ Proprietar

BERAR DANIEL-VIOREL
BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA
BERAR MARIA-LAVINIA

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca

▪ Proiectant general

ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L.

CUI 40250502; J31/1092/2018;

Zalău, str. G-ral Ion Dragalina, nr. 28, bl. D5, ap. 1

E-mail: office.arcomid@yahoo.com; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – administrator/ șef proiect



▪ Subproiectanți, colaboratori

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN



arh. Carmen-Marian NĂDĂȘAN – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

▪ Data elaborării

Noiembrie 2019

▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 1/2019/ Faza P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui **IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN**, respectiv **REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din LV1-Zona Locuintelor cu regim mic de înălțime (D+P+M, P+E+M) – conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 33 din 2019, în zona cu funcțiuni mixte – zona comercială/de servicii și rezidențială, este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **2.390,00 m²** având CF. NR. 71233, NR. CAD. 71233, aflat în proprietatea beneficiarilor. Accesul se face atât din strada Corneliu Coposu (situată la sud-vest), cât și din strada Alexandru Lapusneanu (situată la nord-est). În prezent, terenul este liber de sarcini și de construcții.



Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și

funcționării corecte a unui ansamblu cu funcțiuni mixte (spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit), cu spațiile aferente acestuia.

Problemele urmărite sunt :

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

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

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Meses, aprobat prin HCL nr. 33/2019, acesta se află LV1-Zona Locuintelor cu regim mic de înălțime (D+P+M, P+E+M). În imediata vecinătate a acestuia există construcții, atât cu caracter rezidențial (locuințe individuale și colective), cât și cu caracter comercial și de servicii (cabinete medicale, grădinița, școala, spații comerciale și de servicii).

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se află în zona peri-centrală a municipiului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

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

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

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetările efectuate pe teren vor pune în evidență natura terenului de fundare din

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

amplasment, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului si aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezinta declivitati semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasari sau alunecari in zona.

Date statistice:

- Recensamantul populatiei
- Fisa localitatilor

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Municipiul Zalau este situat in zona centrala a judetului Salaj, in bazinul hidrografic al raului Zalau, la contactul depresiunii cu acelasi nume si culmea Mesesului. Cu o suprafata totala de 90,09 km², teritoriul administrativ al municipiului include si localitatea Stana.

Zalau este situat in apropierea granitei fostului Imperiu Roman, mai precis la 8 km de castrul roman de la Porolissum – cea mai puternica fortificatie cu rol de aparare din partea de nord-vest a provinciei romane Dacia. In epoca medievala reprezenta spatiul de trecere dinspre centrul Europei inspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul "drum al sarii". Azi, municipiul Zalau, situat pe axa Cluj-Napoca–Satu Mare–Petea, DN1F–E81, este conectat la o retea rutiera cu acces spre Europa de Vest.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii

In prezent, terenul studiat se afla in intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Meses, aprobat prin HCL nr. 33/2019, acesta se afla LV1-Zona Locuintelor cu regim mic de inaltime (D+P+M, P+E+M). In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, atat cu caracter rezidential (locuinte individuale si colective), cat si cu caracter comercial si de servicii (cabinete medicale, gradinita, scoala, spatii comerciale si de servicii).

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona (plansa U01), terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalau, pe strada Corneliu Coposu, dar cu acces si din strada Alexandru Lapusneanu.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din LV1-Zona Locuintelor cu regim mic de inaltime (D+P+M, P+E+M) – conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 33 din 2019, in zona cu functiuni mixte – zona comerciala/de servicii si rezidentiala, este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata totala de **2.390,00 m²** având CF. NR. 71233, NR. CAD. 71233, aflat in proprietatea beneficiarilor. Accesul se face atat din strada Corneliu Coposu (situata la sud-vest), cat si din strada Alexandru Lapusneanu (situata la nord-est). In prezent, terenul este liber de sarcini si de constructii.

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

Intrucat amplasamentul studiat se afla, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin HCL nr. 33/2019, in Zona Locuintelor cu regim mic de inaltime (D+P+M, P+E+M) - LV1, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

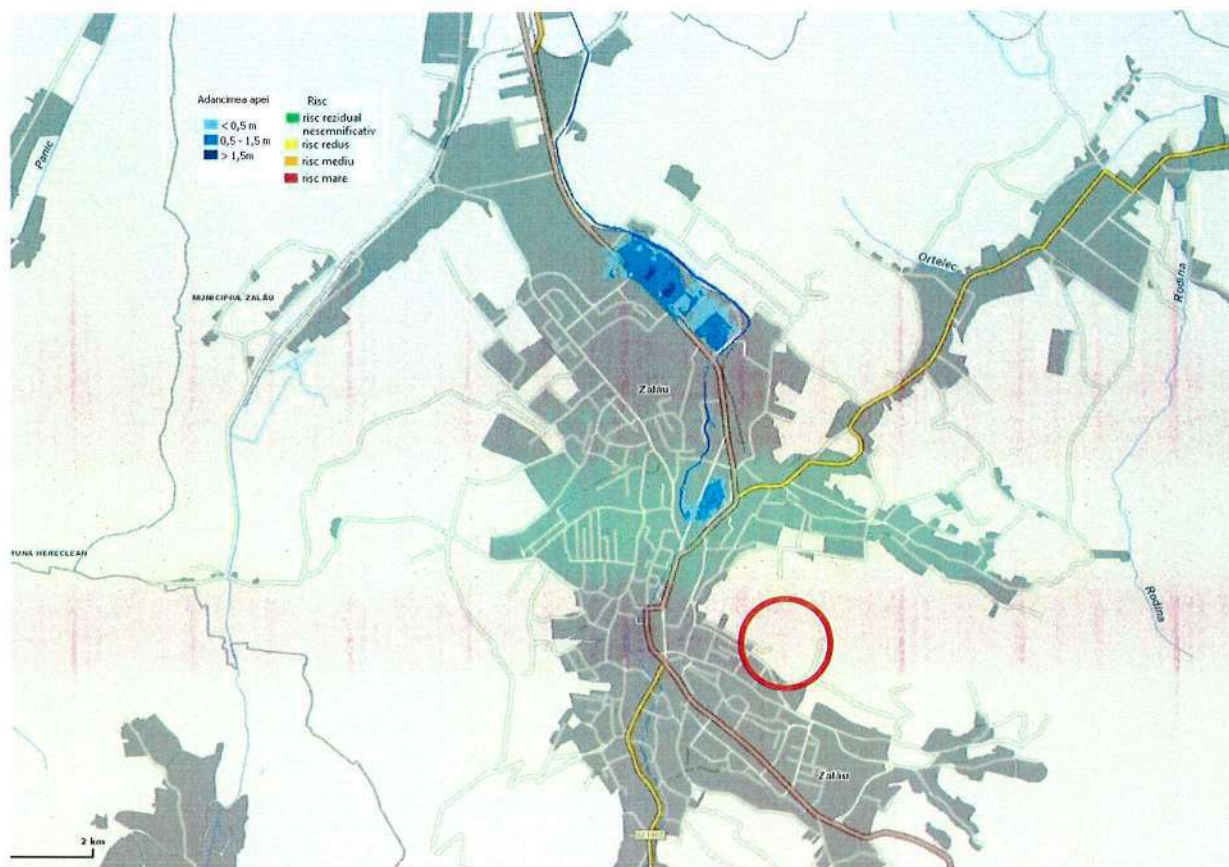
2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Prici (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Principala caracteristica a retelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a retelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseauarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopis. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocolii cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

Conform hartii de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari din acest punct de vedere.



Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Tendinta generala este de dezvoltare si aliniere la cerintele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar si dezvoltarea in sectorul comercial, prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaste ca pe teritoriul judetului exista o interferenta cu proiectul autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la cresterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4 Circulația

2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz

Municipiul Zalău este conectat de capitala țării la nivel rutier, dar și cu ajutorul căii ferate.

Accesibilitatea rutieră ca distanță-timp este una slabă, în absența realizării Autostrăzii Transilvania.

Durata unei călătorii către București este de aproximativ 8-10 ore, în vreme ce Budapesta este accesibilă în jumătate din timp (4-5 ore).

Cât despre conectarea feroviară cu București, cea mai scurtă călătorie cu trenul durează aproximativ 11-12 ore (pe rutele Zalău-Cluj Napoca-București Nord sau Zalău-Jibou-București Nord).

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

2.4.2 Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

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

2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere

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

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

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

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

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

2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare

Municipiul Zalău este traversat de CF412 (Carei-Șarmășag-Zalău Nord- Jibou), linie nemodernizată și sub standardele Uniunii Europene, aflându-se la 88 km de Carei și 23 km de Jibou. Din punctul de vedere al rețelei de transport feroviar, municipiul Zalău nu reprezintă un punct de interes, principalul nod feroviar din județ fiind la Jibou. Legăturile pe calea ferată cu județele învecinate sunt deficitare atât cantitativ, cât și din punct de vedere calitativ. Pe calea ferată, Zalăul se află la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare. Rezultă astfel, o îngreunare a utilizării transportului feroviar pentru conectarea municipiului Zalău cu alte orașe mari din România datorită calității deficitare și cantității reduse ale acestui tip de deplasare.

În județul Sălaj există 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificate. Dintre acestea, 150 de kilometri sunt cu o cale iar 33 de kilometri cu două căi. Conform strategiei de dezvoltare a căilor ferate, cuprinsă în HGR nr. 817/2005, în județul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiții importante în domeniul feroviar. Gara Zalău s-a aflat însă în proces de modernizare, în cadrul unui proiect care cuprinde 16 stații propuse spre modernizare, în cadrul Programul Operațional Sectorial Transport 2007-2013.

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

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

2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate

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

Apare necesitatea amenajării a două accese carosabile în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia în calcul amenajarea unui acces atât pentru public, cât și pentru riverani, în parcare ansamblului proiectat (parcare subterană și parcare supraterană), din strada Corneliu Coposu, iar pentru accesul exclusiv al riveranilor se va studia posibilitatea realizării acestuia distinct (din zona strazii Alexandru Lapusneanu), pentru a asigura un bun flux necesar funcționării

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

optime a ansamblului. La amenajarea acceselor se va tine cont de proiectul Municipiului Zalau pentru modernizare trotuare si piste de biciclete aferente strazii Corneliu Coposu.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, atat in parcarea subterana propusa, cat si la nivelul solului, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin aternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm, dupa ce in prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal si s-au realizat compactarile terenului.

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

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 conventional curate conform NTPA002.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

În momentul de față pe terenul de amplasament nu exista nici un fel de constructii, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

2.5.2 Relationari intre functiuni

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol.

2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Actualmente, conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. max. admis LV1 (Conform PUZ) = 20,00%

C.U.T. max. admis LV1 (Conform PUZ) = 0,50

In prezent, pe amplasamentul studiat nu exista nici un fel de constructii.

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui Ansamblu cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. propus = 40,12%

C.U.T. propus = 1,842

P.O.T. max. propus = 50,00%

C.U.T. max. propus = 2,20

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În momentul de față pe terenul de amplasament nu exista nici un fel de constructii, acesta fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

In urma aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, a prezentului PUZ, dupa obtinerea de catre beneficiar a Autorizatiei de Construire, pe amplasamentul propus va functiona un Ansamblu cu functiuni mixte in conditii optime, conform prezentei documentatii.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea *funcțiuni mixte – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*.

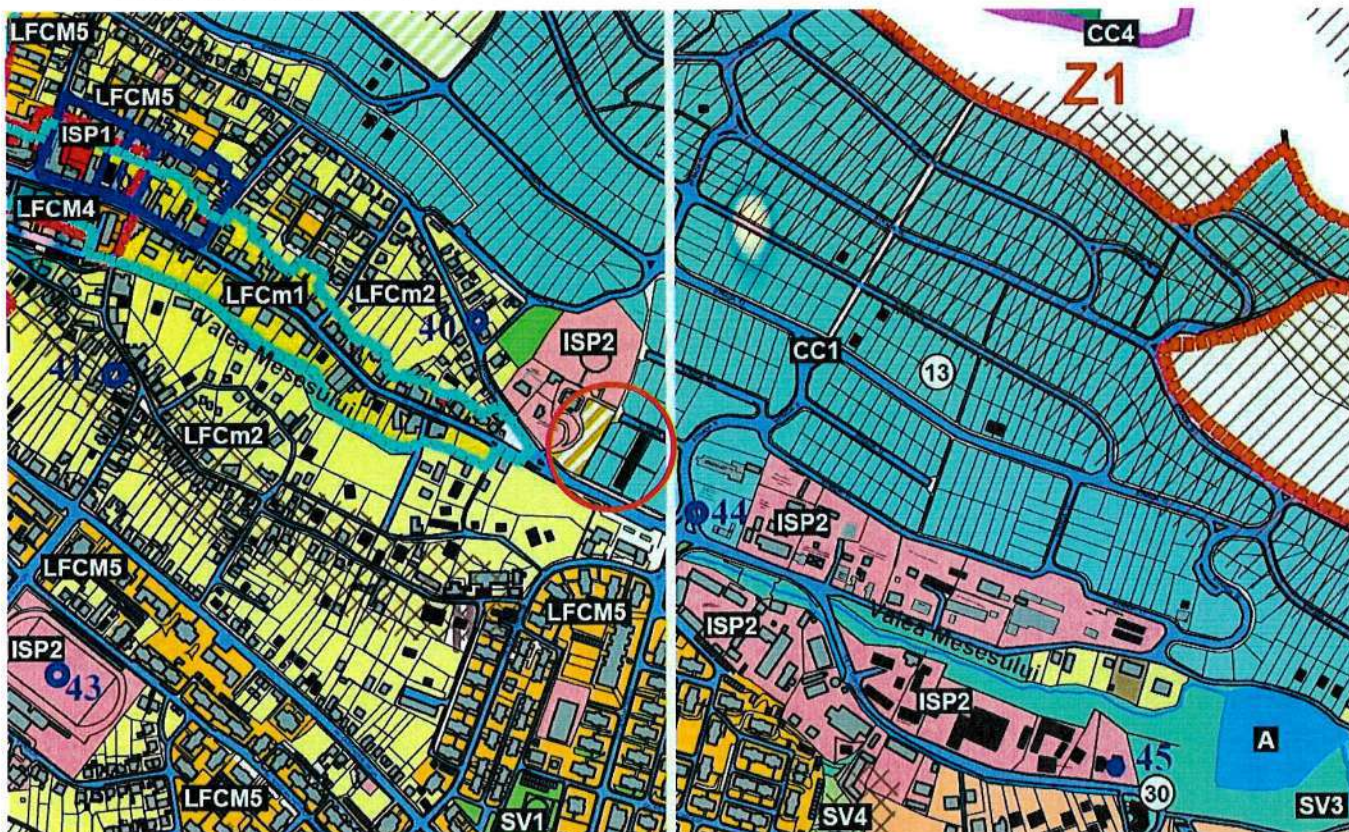
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona studiata si nici zonele vecine nu sunt evidentiuate cu niciun fel de risc natural.



2.5.8 Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente, pentru zona studiata in prezenta documentatie, nu s-au identificat disfunctionalitati.

Construciile vor fi obligate a respecta impunerile studiilor geotehnice cu masuri de protectie impuse.

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz)*

Solutia propusa respecta legislatia in vigoare si va fi reprezentata in planşa de Retele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Proiectul va respect avizele operatorilor de retele edilitare publice din oras.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

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

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

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentare cu apă potabilă: rețea de distribuție din PEID cu diametrul de 110 mm pe strada Corneliu Coposu;

Racordul de apă se va realiza din rețeaua existentă prin conducte din PEID cu diametrul de 63 mm. La limita de proprietate se va amplasa caminul de apometre echipat cu armături de închidere și două contoare de apă cu DN 50/20 mm. Din caminul de apometre vor fi prevăzute două racorduri de alimentare cu apă pentru cele două construcții propuse, fiecare cu diametrul de 63 mm. Lungimea rețelei de alimentare cu apă va fi de cca. 70 m. Conductele vor fi pozate îngropat în șanț pe pat de nisip la adâncimea de 1.00 m.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incintă va fi realizată local cu ajutorul centralelor termice. Grupurile sanitare sunt finisate cu gresie ceramică portelanată antiderapantă și faianță, dotate cu obiecte sanitare și armături corespunzătoare unui standard ridicat.

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizare menajeră: rețea existentă pe str. Corneliu Coposu, realizată din conducte de PVC cu DN 250 mm. Cele două imobile vor fi racordate la rețeaua de canalizare existentă printr-o rețea de conducte din PVC tip KG cu diametru de 160/200 mm și printr-un camin de racord amplasat la limita de proprietate. Conductele de PVC vor fi pozate îngropat la adâncimi cuprinse între 1.20 și 1.80 m. Lungimea racordului menajer din incintă va fi de cca. 60 m.

Apele de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare a aerului vor fi preluate de instalația de canalizare condens existentă, separată de celelalte instalații de canalizare (menajeră și pluvială). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilenă îmbinate cu mufe și garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială. Acoperișul clădirii va fi prevăzut cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate convențional curate și se descarcă direct fără preepurare în rețeaua de canalizare și, de aici, prin intermediul unui camin racord de apă meteorică, se vor evacua în rețeaua strădală de canalizare. Rețeaua de canalizare pluvială internă va fi separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere internă.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

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

d. Alimentarea cu energie termica

Incalzirea spatiilor inchise va fi asigurata prin centrale termice proprii, care vor functiona cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică - se va realiza un racord din reseaua existenta pe strada Corneliu Coposu prin linie subterana de joasa tensiune. Racordul electric va fi realizat subteran, prin cabluri armate de tip ACYABY. La limita de proprietate va fi amplasata o firida de distributie de unde vor fi alimentate firidele de distributie si contorizare prin cabluri armate pozate subteran. Racordarea firidei de distributie la reseaua existenta de joasa tensiune se va realiza in bucla. Lungimea cablurilor din incinta va fi de cca. 80 m. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica in zona, va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Conectarea la retelele de telecomunicatii ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate ingropat.

f. Telecomunicatii

Racordul telefonic se va realiza la retelele existente in zona.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale va fi realizata din reseaua existentă pe strada Corneliu Coposu, prin bransament subteran si post de reglare masurare amplasat la limita de proprietate, in conditiile si prin intermediul furnizorului de gaz din zona.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate, astfel: deseurile menajere provenite de la locatarii blocului de locuinte se vor depozita in punctul gospodaresc existent in imediata apropiere, situat la nordul blocului, iar deseurile provenite de la utilizatorii cladirii cu functiuni mixte se vor depozita corespunzator la punctul gospodaresc amenajat in incinta, la limita de proprietate inspre strada Corneliu Coposu. 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.

2.6.2 Principalele disfunctionalitati

In zona nu s-au identificat disfunctionalitati din punct de vedere al echiparii edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relatia cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiei prevazuta a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in cadrul natural/construit.

2.7.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii .

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuarii gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuada prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in retea publică stradală.

Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in retea de canalizare a orasului. Toate apele deversate in retea publică de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic si calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele posibile de poluare fonica sunt in timpul sapaturii. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

- Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalau.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit .

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruire personalului angajat si subcontractorilor.

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

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei, in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari / masuri de protectie:

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii:

Asa cum am aratat si in cazul protectiei apelor ,impotriva materiilor organice provenite in urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului si subsolului, s-au luat masuri prin realizare a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului si a subsolului.

In rest, nu se poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;
- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

Daca, vor aparea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement si culturala, pentru ca se vor lua toate masurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta (numai in incinta gospodarii de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu si selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt:

Menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din parcare existenta, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat in reafacerea cailor de acces pentru noua investitie.

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incearca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediu inconjurator dar si protejand personalul angajat. Este interzisa deversarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cat si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea si curatarea pardoselilor si a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populatia din zona nu este afectata negativ de schimbarea statutului functional pentru suprafata de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistica a zonei si a localitatii si la crearea de noi locuri de munca, aspecte importante in contextul actual.

Pentru a raspunde tuturor sugestiilor si observatiilor primite din partea cetătenilor se notează următoarele:

Referitor la înălțimea construcțiilor și în conformitate cu HG 525/ 1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, precizăm:

"Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.”

Conform celor menționate mai sus obiectivul de investiții propus prin documentația PUZ respectă aceste reglementări.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus.

În cadrul domeniului PUZ se va întocmi studiile necesare pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE.

Conform art. 32 alin. 8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului menționăm că: *“Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.”*. Conform obiectivului propus prin documentația PUZ cu reglementarea zonei cu funcțiuni mixte procentul de 20% privind Coeficientul de Utilizare a Terenului poate fi depășit.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu cu funcțiuni mixte, amenajări exterioare și împrejmuire, se propun următorii indici urbanistici maximi:

P.O.T. max. propus = 50,00%

C.U.T. max. propus = 2,20

Prin documentația PUZ Coeficientul de Utilizare a terenului nu este mărit cu 440%, conform adresei nr. 89320 din 09.12.2019.

În conformitate cu legislația în vigoare și anunțului public nr. 84981 din 22.11.2019 privind intenția de elaborare PUZ, documentația va parcurge toate etapele necesare aprobării acesteia în Consiliul Local, respectiv: obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, informarea și consultarea publicului în faza etapei elaborării propunerilor, dezbatere publică, transmiterea și completarea documentației PUZ cu toate observațiile și recomandările rezultate în urma informării și consultării publicului, parcurgerea etapei de transparență decizională și aprobarea documentației în Consiliul Local.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General (P.U.Z.-Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Mesesul)

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin HCL nr. 33/2019, acesta se află LV1-Zona locuințelor cu regim mic de înălțime (D+P+M, P+E+M).

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din LV1-Zona Locuințelor cu regim mic de înălțime (D+P+M, P+E+M) – conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 33 din 2019, în zona cu funcțiuni mixte – zona comercială/de servicii și rezidențială, este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **2.390,00 m²** având CF. NR. 71233, NR. CAD. 71233, aflat în proprietatea beneficiarilor. Accesul se face atât din strada Corneliu Coposu (situată la sud-vest), cât și din strada Alexandru Lapusneanu (situată la nord-est). În prezent, terenul este liber de sarcini și de construcții.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Etape ale dezvoltarii propuse:

1. Proiectul consta in realizarea unui complex cu functiuni mixte – comercial/de servicii si rezidential si a amenajarilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare si spatiu pietonal).

Regimul de înălțime a **imobilului cu funcțiuni mixte** va fi de **S/D+P+E+Eth** și va adăposti spații pentru activități comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare și spații comerciale, înspre strada Corneliu Coposu. Locurile de parcare vor deservi atât imobilul cu funcțiuni mixte, cât și blocul de locuințe (dacă va fi necesar). Amprenta demisolului depășește amprenta clădirii de la nivelele supraterrane.

Regimul de înălțime a **blocului de locuințe** va fi de **S/D+P+4E+M**. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare pentru locatari cu asigurarea unui număr de min. 1 loc de parcare/ apartament.

Regimul de inaltime este gandit, astfel incat sa nu produca disconfort proprietatilor invecinate, incarcand sa preia regimul de inaltime existent in zona ori sa asigure retragerile corespunzatoare fata de limitele amplasamentului, tinand cont de asemenea de insorire.

Structura de rezistenta se va executa pentru cea mai avantajoasa varianta din punct de vedere tehnic si economic. Inchiderile se vor executa cu blocuri de zidarie de caramida cu goluri verticale sau BCA, iar compartimentarile din panouri usoare din ghips-carton si blocuri de BCA/ caramida cu goluri verticale.

Se vor hidroizola/ hidrofuga elementele specifice din proiect cu solutii moderne: aditivare betoane, mortare hidroizolante, membrane hidroizolante rigide sau lichide performante, etc. .

Se vor asigura termoizolatii corespunzatoare pentru elementele care au potential de pierderi de caldura ridicata (elemente structurale din beton/ beton armat). Se vor asigura cerintele privind securitatea la incendiu a materialelor utilizate pentru elementele structurale si nestructurale.

2. Realizarea de parcare supraterrane, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo, bransare la utilitati, organizare de santier si amenajare accese.

Indici urbanistici propuși

- Suprafata totala de teren (dupa alipire)	St. = 2.390,00 mp.
- Suprafata construita	Sc. ~ 958,76 mp.
- Suprafata desfasurata	Sd. ~ 4.402,76 mp
- POT propus:	40,12 %
- CUT propus:	1,842

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui ansamblu cu functiuni mixte, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 50,00%

C.U.T. max. propus = 2,20

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	958,76	40,12
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	197,09	8,25
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	808,51	33,83
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	425,64	17,80
5.	Suprafata teren	2.390,00	100,00	2.390,00	100,00
Total		2.390,00	100,00	2.390,00	100,00
Nr. estimat de apartamente rezultate: 25 apartamente					
mp spatiu verde / apartament = 425,64 mp / 25 ap. = 17,03 mp spatiu verde / ap.					

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Racordul de apa se va realiza din reseaua existenta prin conducte din PEID cu diametrul de 63 mm. La limita de proprietate se va amplasa caminul de apometre echipat cu armaturi de inchidere si doua contoare de apa cu DN 50/20 mm. Din caminul de apometre vor fi prevazute doua racorduri de alimentare cu apa pentru cele doua constructii propuse, fiecare cu diametrul de 63 mm. Lungimea retelei de alimentare cu apa va fi de cca. 70 m. Conductele vor fi pozate ingropat in sant pe pat de nisip la adancimea de 1.00 m.

NECESARUL DE APĂ POTABILĂ ESTIMAT.

Conform normativ I9/2015 – 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/unitate x zi]				[m3/zi]	[m3/h]	[m3/h]
Locatari	140	75	1.40	3.00	10.500	0.613	1.838
angajati/clienti	45	50	1.40	3.00	2.250	0.131	0.394
Total consum menajer					12.750	0.744	2.231

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

unde:

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

3.6.2 Canalizare menajeră

Apele uzate menajere: Cladirea va fi prevazuta cu un racord de apa uzata menajera realizat din conducte din PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 160/200 mm pozate ingropat la adancimi cuprinse intre 1.20 si 1.80 m. Racordul va fi conectat la rețeaua stradala existenta. Lungimea racordului menajer din incinta va fi de cca. 60 m.

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%.

Apele de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare a aerului vor fi preluate de instalatia de canalizare condens existenta, separata de celelalte instalatii de canalizare (menajera si pluviala). Pentru preluarea condensului se vor utiliza conducte din polipropilena imbinat cu mufe si garnituri din cauciuc.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii vor fi evacuate in rețeaua de canalizare pluviala. 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 rețeaua de canalizare si, de aici, prin intermediul unui camin racord de apa meteorica, se vor evacua in rețeaua stradala de canalizare. Rețeaua de canalizare pluviala interna va fi separata de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

Determinarea debitului de ape meteorice.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

$Q_c = m \cdot S \cdot F \cdot i$ [l/s], 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 învelișuri 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). $i=150$ 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	Construcții	0.095	0.95	0.8	150	10.83
2	Suprafete carosabile si pietonale	0.10	0.85			10.20
Total						21.00

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%.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se va realiza de la rețeaua de joasă tensiune existentă pe str. C. Coposu prin cabluri armate pozate subteran. La limita de proprietate va fi amplasată o firida de distribuție de unde vor fi alimentate

firidele de distributie si contorizare prin cabluri armate pozate subteran. Racordurile electrice vor fi realizate subteran, prin cabluri armate de tip ACYABY. Firidele de distributie si contorizare vor fi amplasate in interiorul cladirilor in zona de acces, de unde vor fi alimentati consumatorii din cladire. Racordarea firidei de distributie la reseaua existenta de joasa tensiune se va realiza in bucla. Lungimea racordului electric va fi de cca. 80 m. Puterea electrica estimata va fi de 150 kW instalat, 110 kW absorbit, conform normativ I7/2011. Alimentarea se va realiza conform fisei de solutie eliberata de furnizorul local.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

Incalzirea spatiilor inchise va fi asigurata prin centrale termice proprii, care vor functiona cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza de la reseaua existenta pe strada C. Coposu, printr-un racord din conducte de PEID pozate ingropat. Aparatele utilizatoare de gaz vor fi conectate prin intermediul instalatiei interioare de utilizare, realizate din tevi de otel pozate aparent. Debitul de gaze naturale necesar estimat va fi de cca. 50 mc/h.

3.6.5 Gospodarie comunală

Depozitarea gunoierului menajer se va face in spatiile special amenajate 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 *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analiza si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, cu spatiile aferente acestuia.

In conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit urmatoarele necesitati:

- protectia mediului si a vecinatatilor;
- rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea functionala a parcelei.

Întocmit,
arh. Andrei-Călin HAMZA

Verificat,
arh. Carmen-Mariana NADĂȘAN



Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este partea documentatiei de urbanism, avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata.

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

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

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

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

2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU
 PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE
 BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mica;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protectia animalelor în timpul sacrificarii si uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animala.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analiza si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, cu spatiile aferente acestuia.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din LV1-Zona Locuintelor cu regim mic de inaltime (D+P+M, P+E+M) – conform PUZ Ferma Pomicola Mesesul, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 33 din 2019, in zona cu functiuni mixte – zona

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

comerciala/de servicii si rezidentiale, este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata totala de **2.390,00 m²** având CF. NR. 71233, NR. CAD. 71233, aflat in proprietatea beneficiarilor. Accesul se face atat din strada Corneliu Coposu (situata la sud-vest), cat si din strada Alexandru Lapusneanu (situata la nord-est). In prezent, terenul este liber de sarcini si de constructii.

Tema proiectului este intocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare realizarii construirii unui *ansamblu cu functiuni mixte – spatii comerciale/de servicii si apartamente de locuit*, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activitatii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfasura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire, cu avizele specifice cerintelor de calitate ale constructiilor potrivit prevederilor legale. Avizele si acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidentiata în plansa: "Reglementari urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite si conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protectia factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investitiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează si nu afecteaza proprietatile invecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicand baltirea la teren a acestora.

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATHI VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Emisii atmosferice

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

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

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic 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.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

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

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

- Distanțele minime obligatorii 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.

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

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

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces

public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATH VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

mediului. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica.

Noile bransamente vor fi realizate subteran.

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

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

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

Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea a unităților comerciale si de servicii / locuire.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiunilor Mixte (unități comerciale / de servicii si locuire) – **FM-BERAR**.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – Subzona Funcțiunilor Mixte (unități comerciale / de servicii si locuire) – **FM-BERAR**.

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: Proiectul consta in realizarea unui complex cu functiuni mixte – comercial/de servicii si rezidential si a amenajarilor exterioare conexe (aprovizionare, parcare si spatiu pietonal), astfel:

Se propune **un imobil cu funcțiuni mixte** cu regimul de inaltime **S/D+P+E+Eth** care va adăposti spații pentru activități comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare și spații comerciale, înspre strada Corneliu Coposu. Locurile de parcare vor deservi atât imobilul cu funcțiuni mixte, cât și blocul de

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

locuințe (dacă va fi necesar). Amprenta demisolului depășește amprenta clădirii de la nivelele supraterane.

Se propune **un bloc de locuințe** cu regim de înălțime **S/D+P+4E+M**. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare pentru locatari cu asigurarea unui număr de min. 1 loc de parcare/ apartament.

Funcțiunile dominante vor fi:

- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații;
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Biblioteci, mediateci;
- Centre de recreere în spații acoperite;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar;
- Centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă;
- Parcaje de descongestionare a circulației în zona centrală protejată;
- Birouri;
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 – Utilizări interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art. 7 – Interdictii temporare de construire se stabilesc:

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

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

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

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.200,00 mp și un front la stradă de minim 30m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
 - 12 m din axul drumului pentru DJ;
 - 10 m din axul drumului pentru DC;
 - 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de toate limitele (principala, laterale și posterioara); 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 cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate este de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 10m. Construcțiile învecinate în raport cu obiectul propus (bloc de locuințe) respectă această prevedere.

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus. Cu toate că preconizăm că ne vom încadra în prevederile art. 3, alin. (1) beneficiarul va întocmi studiile necesare pentru îndeplinirea cerințelor de însorire – STUDIU DE ÎNSORIRE.

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse ale construcțiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATH VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

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

Art. 14 Circulatii/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va respecta HG 525/1996 respectiv NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea vor fi locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilitati, fiind propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate fata de cele destinate publicului.

Pentru locuințe se va organiza parcare pentru locatari cu asigurarea unui număr de min. 1 loc de parcare/ apartament.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
 judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

- Pentru spațiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

Art. 16 Înălțimea maxima a cladirilor

Regimul de înălțime a **imobilului cu funcțiuni mixte** va fi de **S/D+P+E+Eth** și va adăposti spații pentru activități comerciale, magazine de prezentare, birouri pentru servicii sau similar. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare și spații comerciale, înspre strada Corneliu Coposu. Locurile de parcare vor deservi atât imobilul cu funcțiuni mixte, cât și blocul de locuințe (dacă va fi necesar). Amprenta demisolului depășește amprenta clădirii de la nivelele supratereane. Înălțimea maxima la streasina/cornisa/atic a construcției va fi de maxim 12,00 m.

Regimul de înălțime a **blocului de locuințe** va fi de **S/D+P+4E+M**. La nivelul demisolului (nivel subteran parțial) se va organiza parcare pentru locatari cu asigurarea unui număr de min. 1 loc de parcare/ apartament. Înălțimea maxima la streasina/cornisa/atic a construcției va fi de maxim 20,00 m.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCARI, ALEI CAROSABILE SI PIETONALE, CAI DE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANSAMENTE UTILITATI, OPERATIUNI CADASTRALE / NOTARIALE
judetul Salaj, municipiul Zalau, strada Corneliu Coposu, Nr. 75C, CF nr. 71233

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

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

Art. 19 Spatii plantate

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

Art. 20 Împrejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 50,00 %.

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

CUT = max. 2,20.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

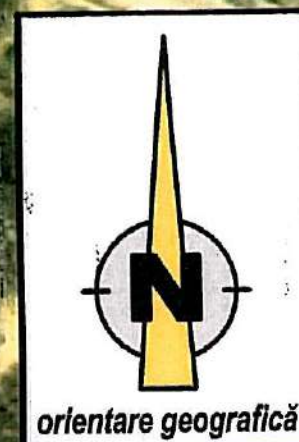
Întocmit,

arh. Andrei-Călin HAMZA

Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN





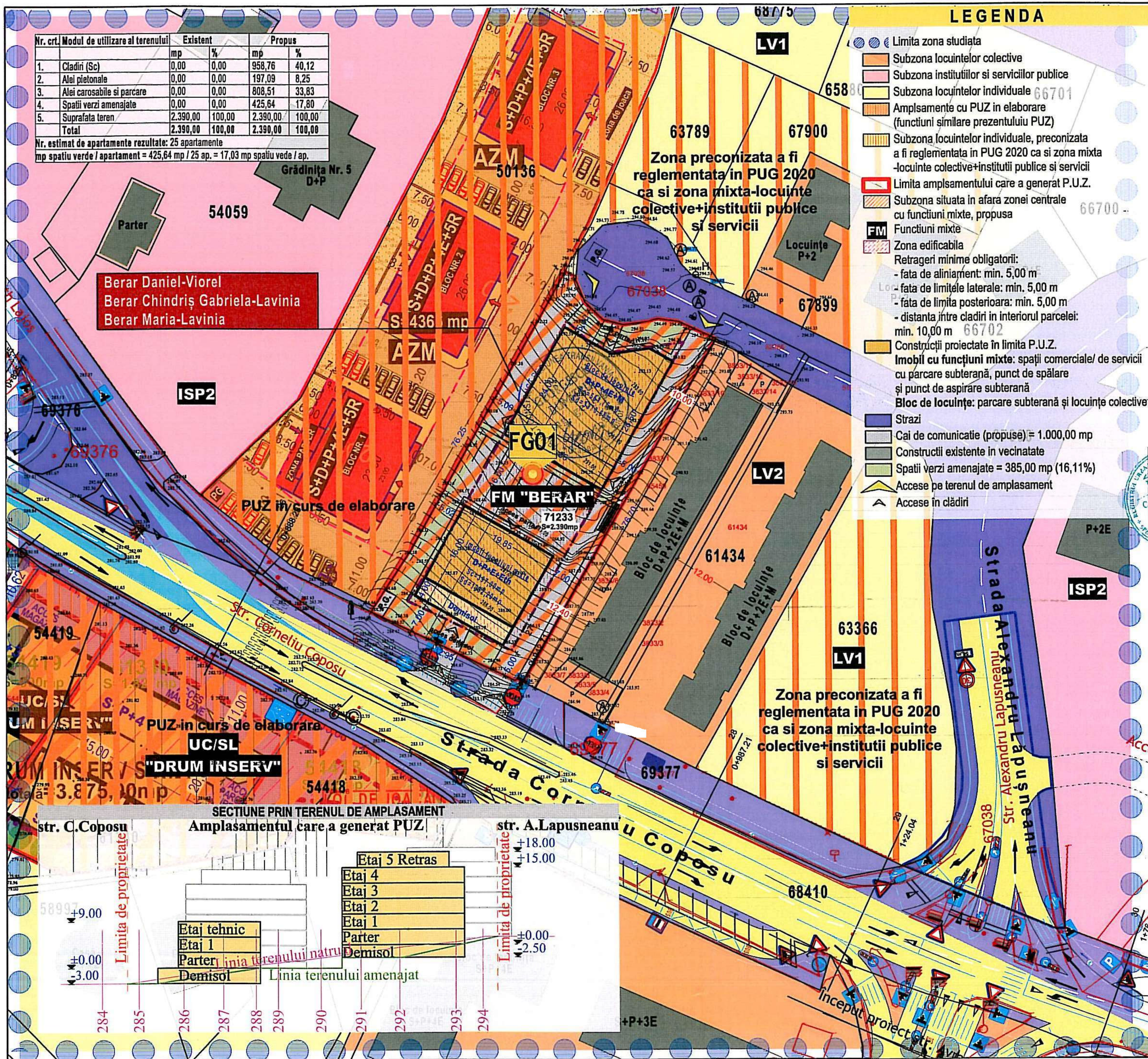
71233

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
suprapunere ortofotoplan Scara - 1:3000

G01

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Ciadini (Sc)	0,00	0,00	958,76	40,12
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	197,09	8,25
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	808,51	33,83
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	425,64	17,80
5.	Suprafata teren	2.390,00	100,00	2.390,00	100,00
Total		2.390,00	100,00	2.390,00	100,00

Nr. estimat de apartamente rezultate: 25 apartamente
 mp spatiu verde / apartament = 425,64 mp / 25 ap. = 17,03 mp spatiu verde / ap.



- ### LEGENDA
- Limita zona studiata
 - Subzona locuintelor colective
 - Subzona institutiilor si serviciilor publice
 - Subzona locuintelor individuale
 - Amplasamente cu P.U.Z. in elaborare (functiuni similare prezentului P.U.Z.)
 - Subzona locuintelor individuale, preconizata a fi reglementata in PUG 2020 ca si zona mixta-locuinte colective+instituti publice si servicii
 - Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
 - Subzona situata in afara zonei centrale cu functiuni mixte, propusa
 - FM Functiuni mixte
 - Zona edificabila
 - Retrageri minime obligatorii:
 - fata de aliniament: min. 5,00 m
 - fata de limitele laterale: min. 5,00 m
 - fata de limita posterioara: min. 5,00 m
 - distanta intre cladiri in interiorul parcelei: min. 10,00 m
 - Construcții proiectate în limita P.U.Z.
 - Imobil cu functiuni mixte: spatii comerciale/ de servicii cu parcare subterană, punct de spălare și punct de aspirare subterană
 - Bloc de locuinte: parcare subterană și locuinte colective
 - Strazi
 - Cai de comunicatie (propușe) = 1.000,00 mp
 - Construcții existente in vecinatate
 - Spatii verzi amenajate = 385,00 mp (16,11%)
 - Accese pe terenul de amplasament
 - Accese in cladiri

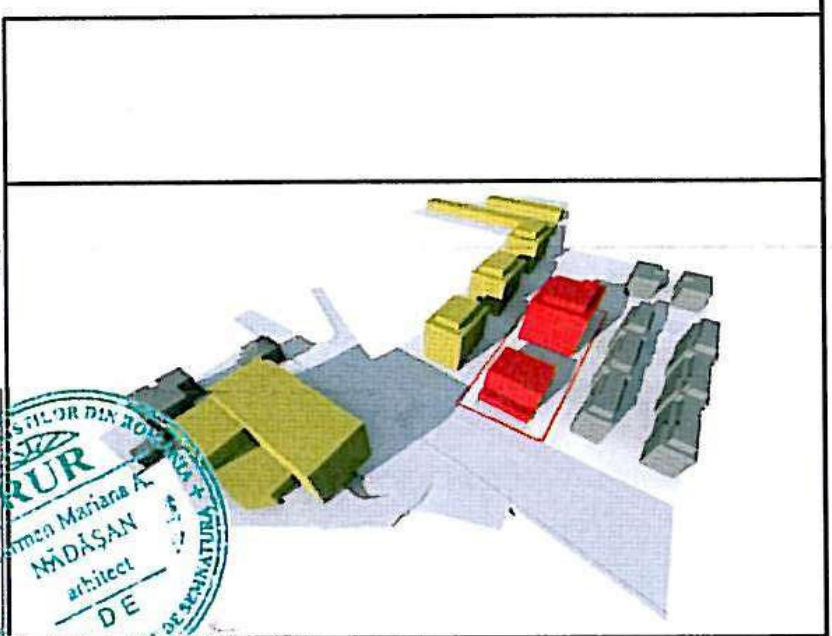
BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruita estimata = 958,76 mp
 Sdesfasurata estimata = 4.402,76 mp
 S teren (dupa alipire) = 2.390,00 mp
 P.O.T. propus in P.U.Z. = 40,12 %
 C.U.T. propus in P.U.Z. = 1,842

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. max. admis LV1 (conform P.U.Z.) = 20,00 %
 C.U.T. max. admis LV1 (conform P.U.Z.) = 0,50
 P.O.T. existent = 0,00 %
 C.U.T. existent = 0,00
 P.O.T. max. propus = 50,00 %
 C.U.T. max. propus = 2,20
 Regim maxim de inaltime: S/D+P+5E

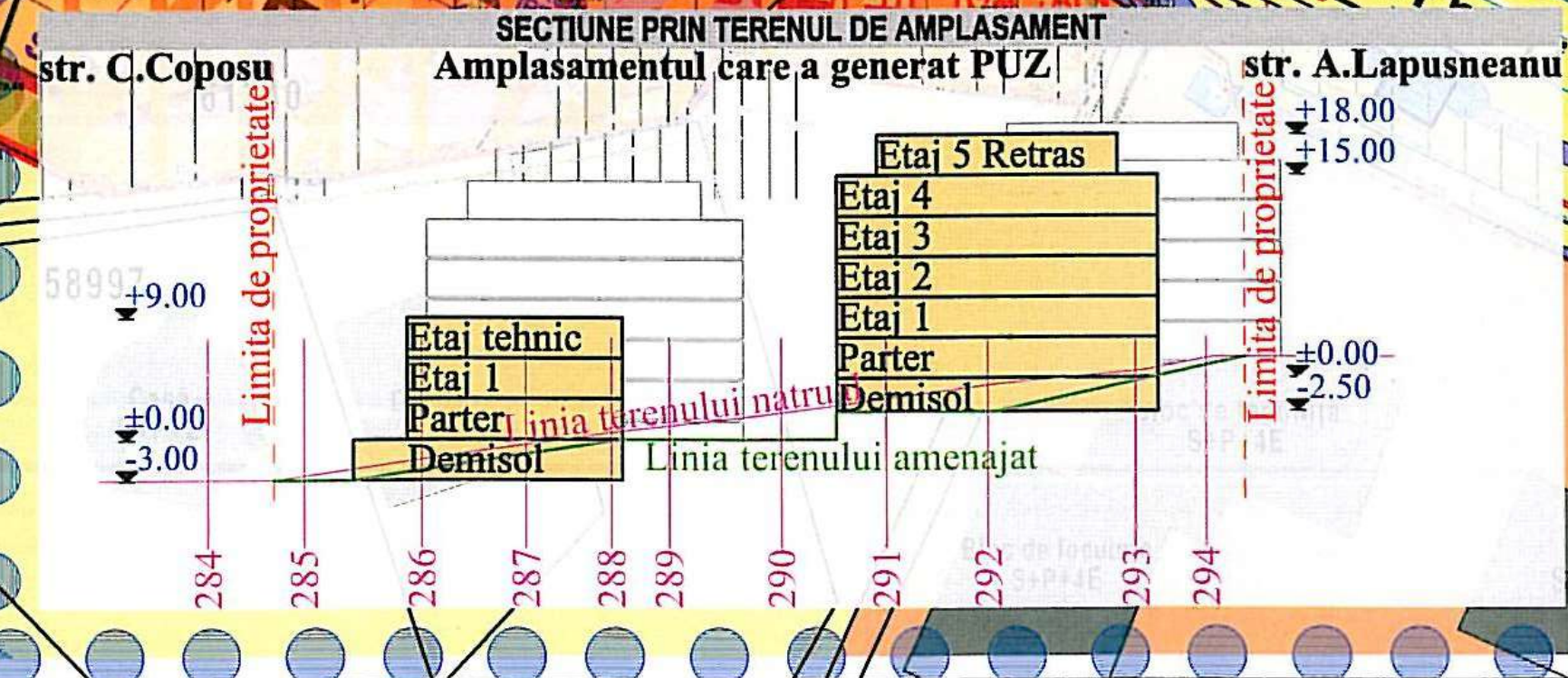


Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 7667/1997)
 Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

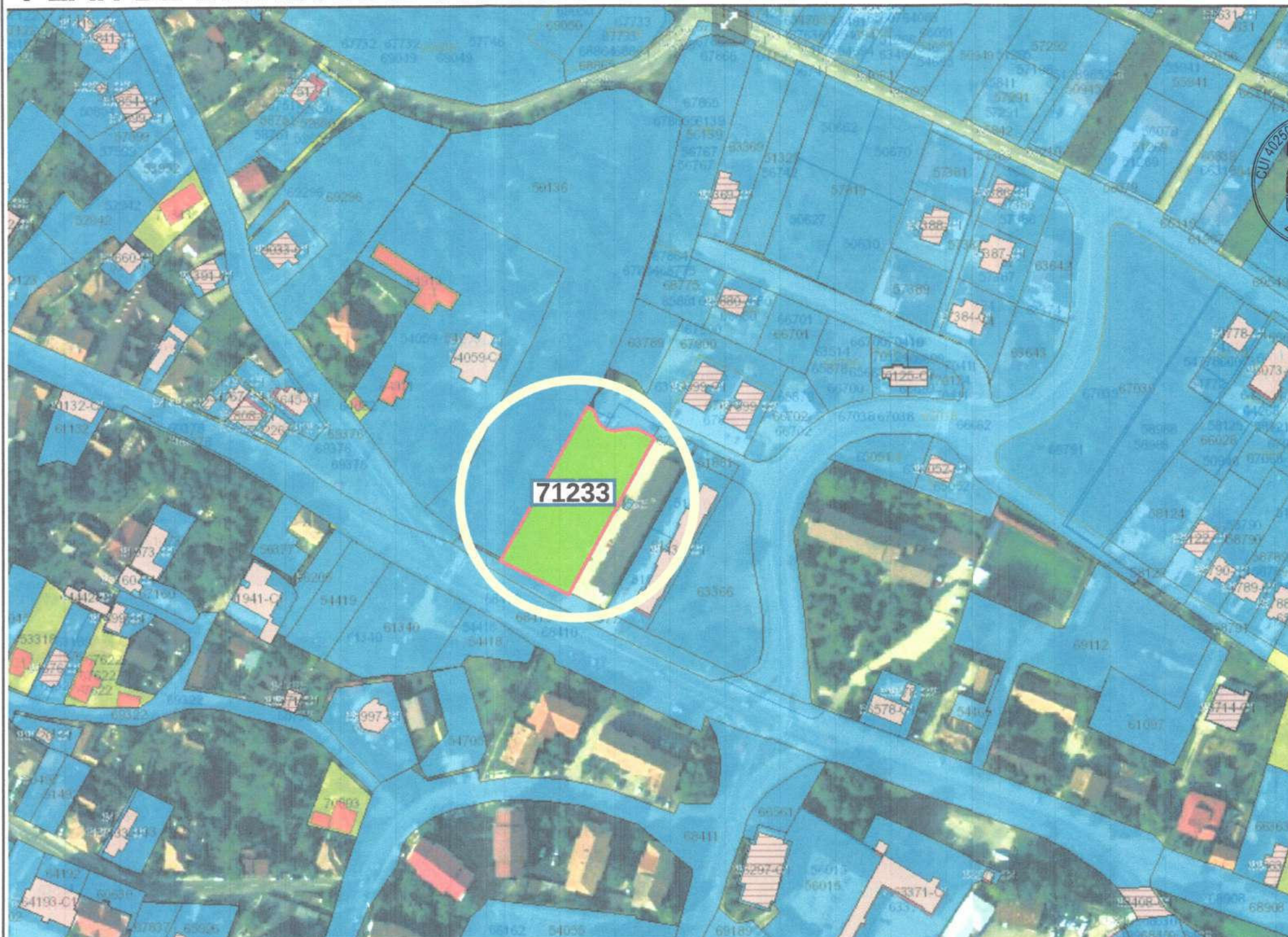
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN DESIGN
ARCOMID
 AR chitecture
 CO nstruction engineering
 URBAN planning
 Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

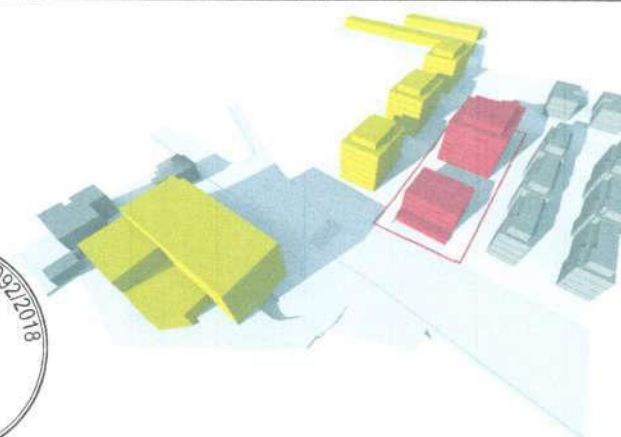
BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca, :	
	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJUMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 1/2019		
ȘEF PROIECT	Ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
GEOLOGIE	Ing. Dumitru GEORGESCU	
R G		
SCARA 1:500		
Planșa G03	PLAN DE SITUAȚIE - poziționare foraj geotehnic -	



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SC. 1:2000



INCADRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE
ORTOFOTOPLAN
SCARA 1:2000



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Categorია de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

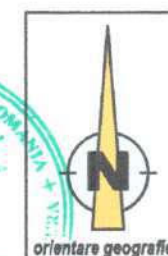
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

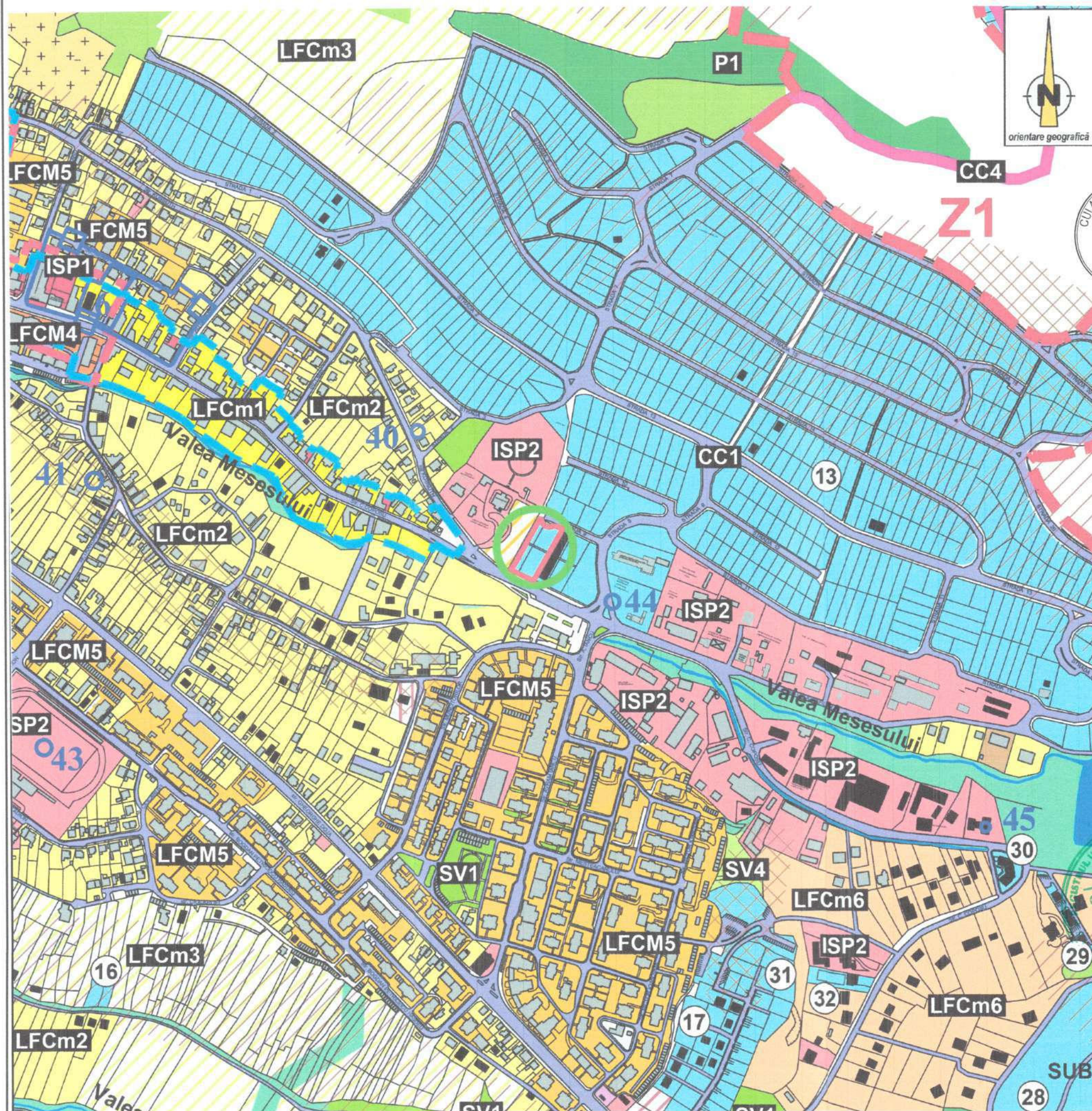
URBAN
DESIGN



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

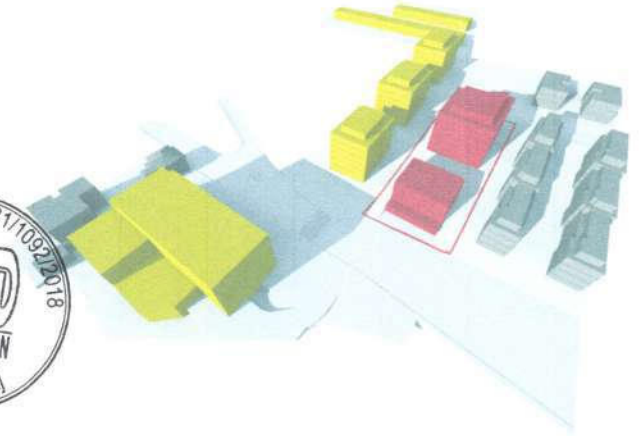
BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca,	
PROIECT NR. 1 / 2019	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	arh. Andrei-Călin HAMZA	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INCADRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE ORTOFOTOPLAN	
SCARA 1:2000		
Planșa U01		





INDRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUG 2010 ZALAU

SCARA 1:5000



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/1997)
 Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

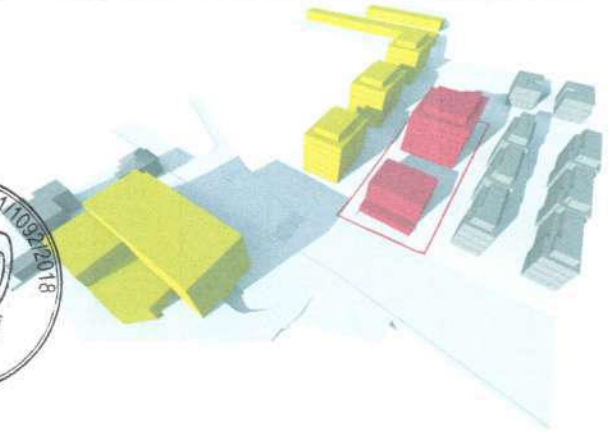


Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca,	
	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj	
PROIECT NR.	17/2019	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	arh. Andrei-Călin HAMZA	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INDRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUG 2010 ZALAU	
SCARA 1:5000		
Planșa U02		

INCADRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUZ FERMA POMICOLA MESESUL / SITUATIA EXISTENTA

SCARA 1:2000



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/1997)
 Clasa de importanta: II (conform P100-2013)
 Clasa de importanta-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intra sub incidenta legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conforma celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



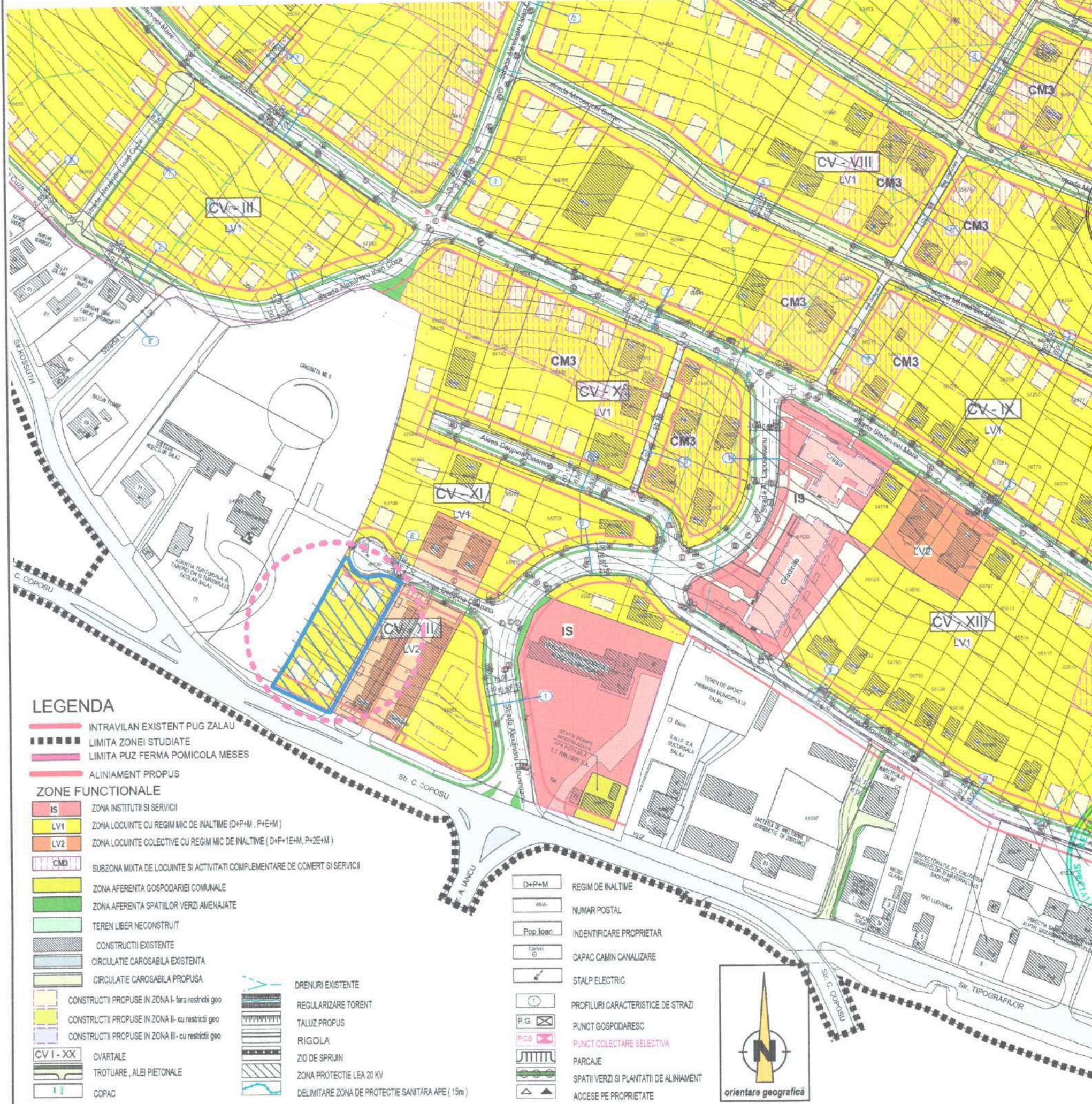
Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR INVESTIȚIE
 BERAR DANIEL-VIOREL
 BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA
 BERAR MARIA-LAVINIA
 Mun. Cluj-Napoca,

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R. arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT arh. Andrei-Călin HAMZA
VERIFICAT arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

FAZĂ PROIECT P.U.Z.
SCARA 1:2000
Planșa U03
INCADRAREA IN TERITORIU - SUPRAPUNERE PUZ FERMA POMICOLA MESESUL / SITUATIA EXISTENTA

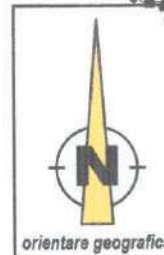


LEGENDA

- INTRAVILAN EXISTENT PUG ZALĂU
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PUZ FERMA POMICOLA MESES
- ALINIAMENT PROPUȘ

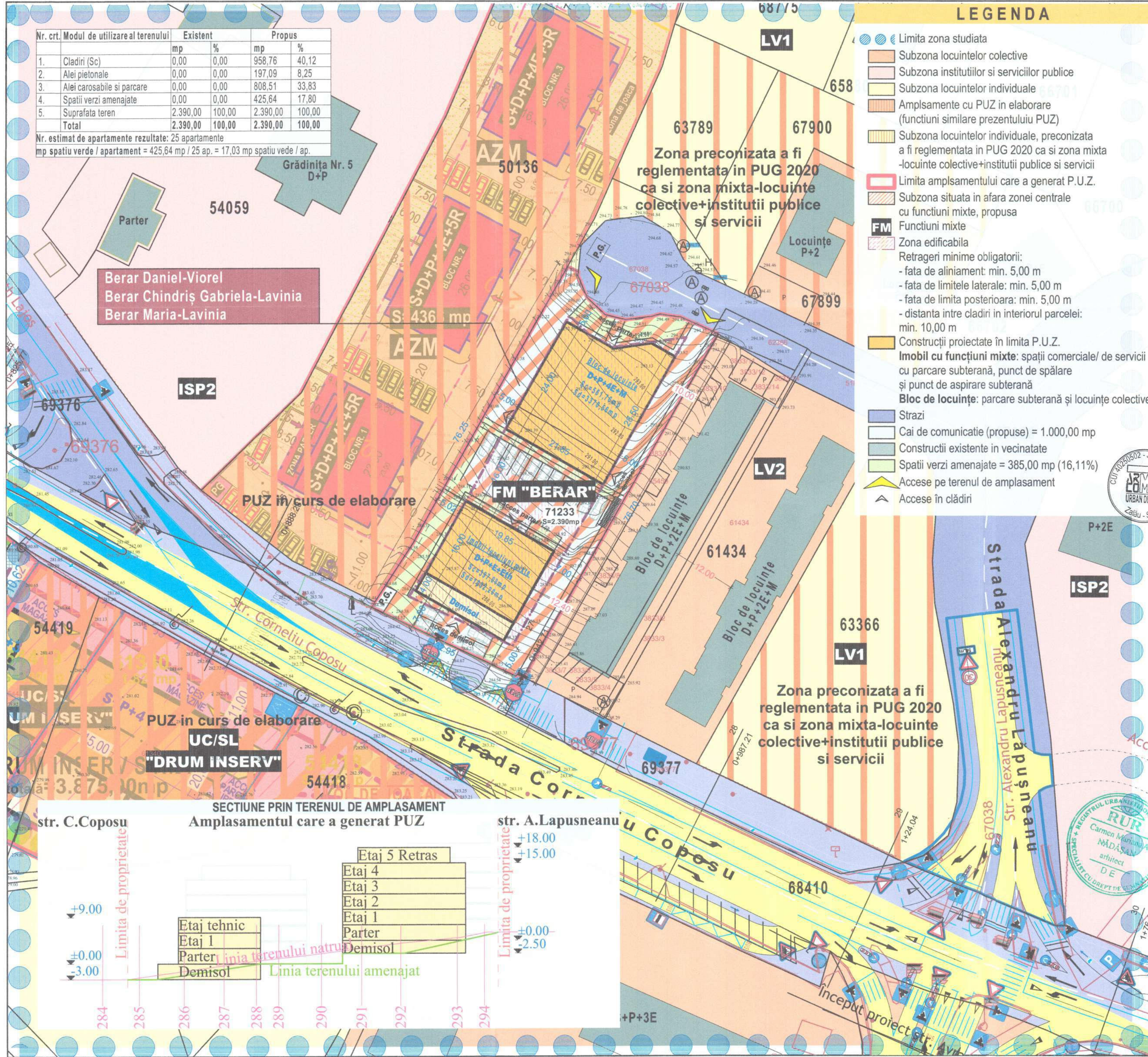
ZONE FUNCTIONALE

- IS ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- LV1 ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+M, P+E+M)
- LV2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (D+P+1E+M, P+2E+M)
- CM3 SUBZONA MIXTA DE LOCUINTE SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE DE COMERT SI SERVICII
- ZONA AFERENTA GOSPODARIEI COMUNALE
- ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI AMENAJATE
- TEREN LIBER NECONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA
- CIRCULATIE CAROSABILA PROPUȘA
- CONSTRUCTII PROPUȘE IN ZONA I- fara restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUȘE IN ZONA II- cu restrictii geo
- CONSTRUCTII PROPUȘE IN ZONA III- cu restrictii geo
- CV I - XX CVARTALE
- TROTUARE, ALEI PIETONALE
- COPAC
- DRENURI EXISTENTE
- REGULARIZARE TORENȚ
- TALUZ PROPUȘ
- RIGOLA
- ZID DE SPRIJIN
- ZONA PROTECTIE LEA 20 KV
- DELIMITARE ZONA DE PROTECTIE SANITARA APE (15m)
- D+P+M REGIM DE INALTIME
- 4646 NUMAR POSTAL
- Pop Ioan IDENTIFICARE PROPRIETAR
- Capac CANALIZARE
- STALP ELECTRIC
- PROFILURI CARACTERISTICE DE STRAZI
- PUNCT GOSPODARESC
- PUNCT COLECTARE SELECTIVA
- PARCAJE
- SPATII VERZI SI PLANTATI DE ALINIAMENT
- ACCES PE PROPRIETATE



Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	958,76	40,12
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	197,09	8,25
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	808,51	33,83
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	425,64	17,80
5.	Suprafata teren	2.390,00	100,00	2.390,00	100,00
Total		2.390,00	100,00	2.390,00	100,00

Nr. estimat de apartamente rezultate: 25 apartamente
mp spatiu verde / apartament = 425,64 mp / 25 ap. = 17,03 mp spatiu verde / ap.



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Subzona locuintelor colective
- Subzona institutiilor si serviciilor publice
- Subzona locuintelor individuale
- Amplasamente cu PUZ in elaborare (functiuni similare prezentului PUZ)
- Subzona locuintelor individuale, preconizata a fi reglementata in PUG 2020 ca si zona mixta -locuinte colective+institutii publice si servicii
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Subzona situata in afara zonei centrale cu functiuni mixte, propusa
- FM Functiuni mixte
- Zona edificabila
- Retrageri minime obligatorii:
 - fata de aliniament: min. 5,00 m
 - fata de limitele laterale: min. 5,00 m
 - fata de limita posterioara: min. 5,00 m
 - distanta intre cladiri in interiorul parcelei: min. 10,00 m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Imobil cu funcțiuni mixte: spații comerciale/ de servicii cu parcare subterană, punct de spălare și punct de aspirare subterană
- Bloc de locuințe: parcare subterană și locuințe colective
- Strazi
- Cai de comunicare (proapse) = 1.000,00 mp
- Construcții existente in vecinatate
- Spatii verzi amenajate = 385,00 mp (16,11%)
- Accese pe terenul de amplasament
- Accese în clădiri

BILANT TERITORIAL

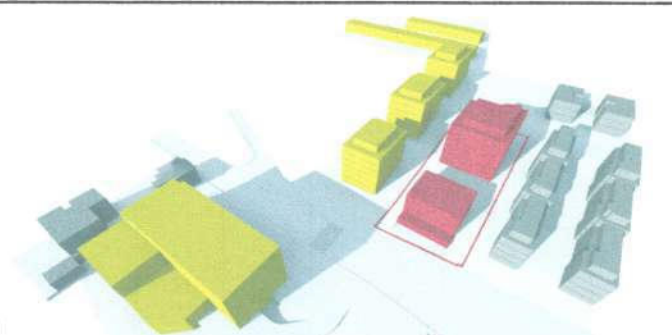
Bilant teritorial

Sconstruita estimata = 958,76 mp
Sdesfasurata estimata = 4.402,76 mp
S teren (dupa alipire) = 2.390,00 mp
P.O.T. propus in PUZ = 40,12 %
C.U.T. propus in PUZ = 1,842

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. max. admis LV1 (conform PUZ) = 20,00%
C.U.T. max. admiss LV1 (conform PUZ) = 0,50
P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. max. propus = 50,00%
C.U.T. max. propus = 2,20
Regim maxim de inaltime: S/D+P+5E

REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA

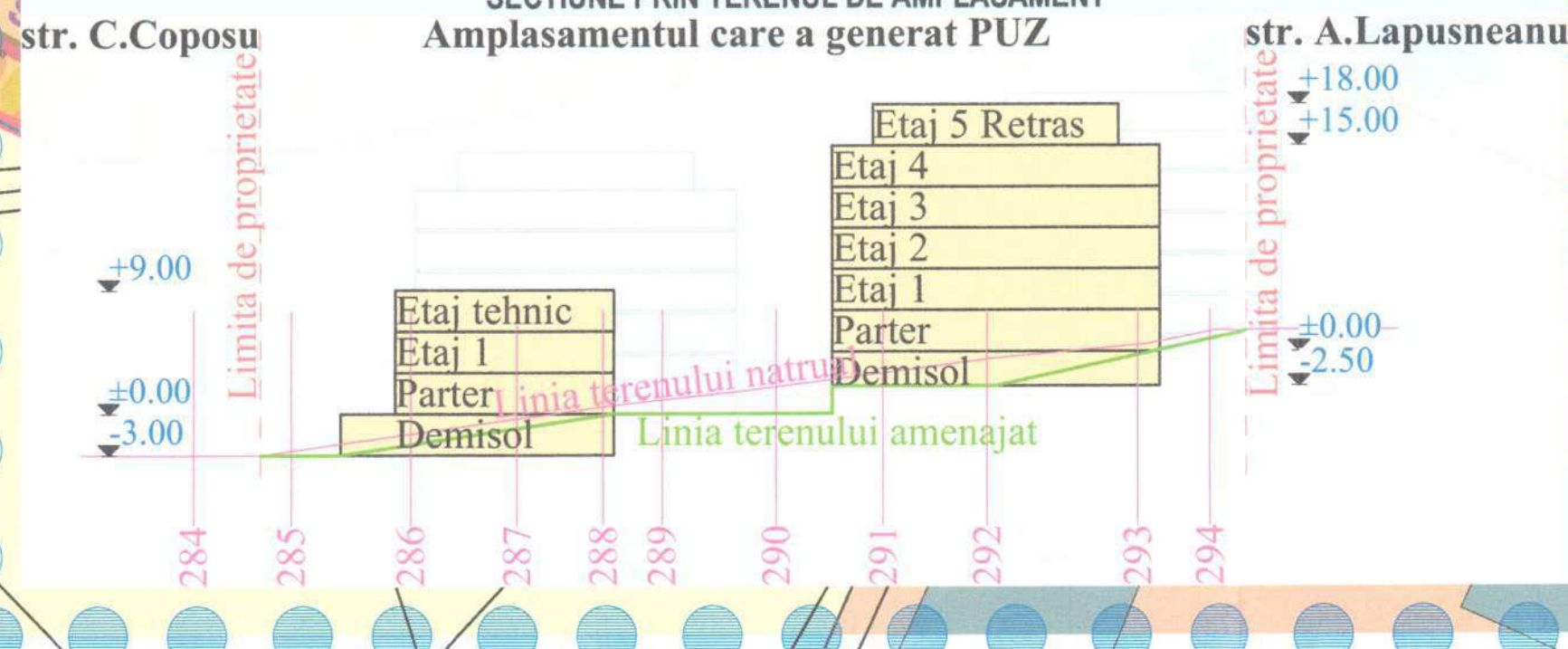


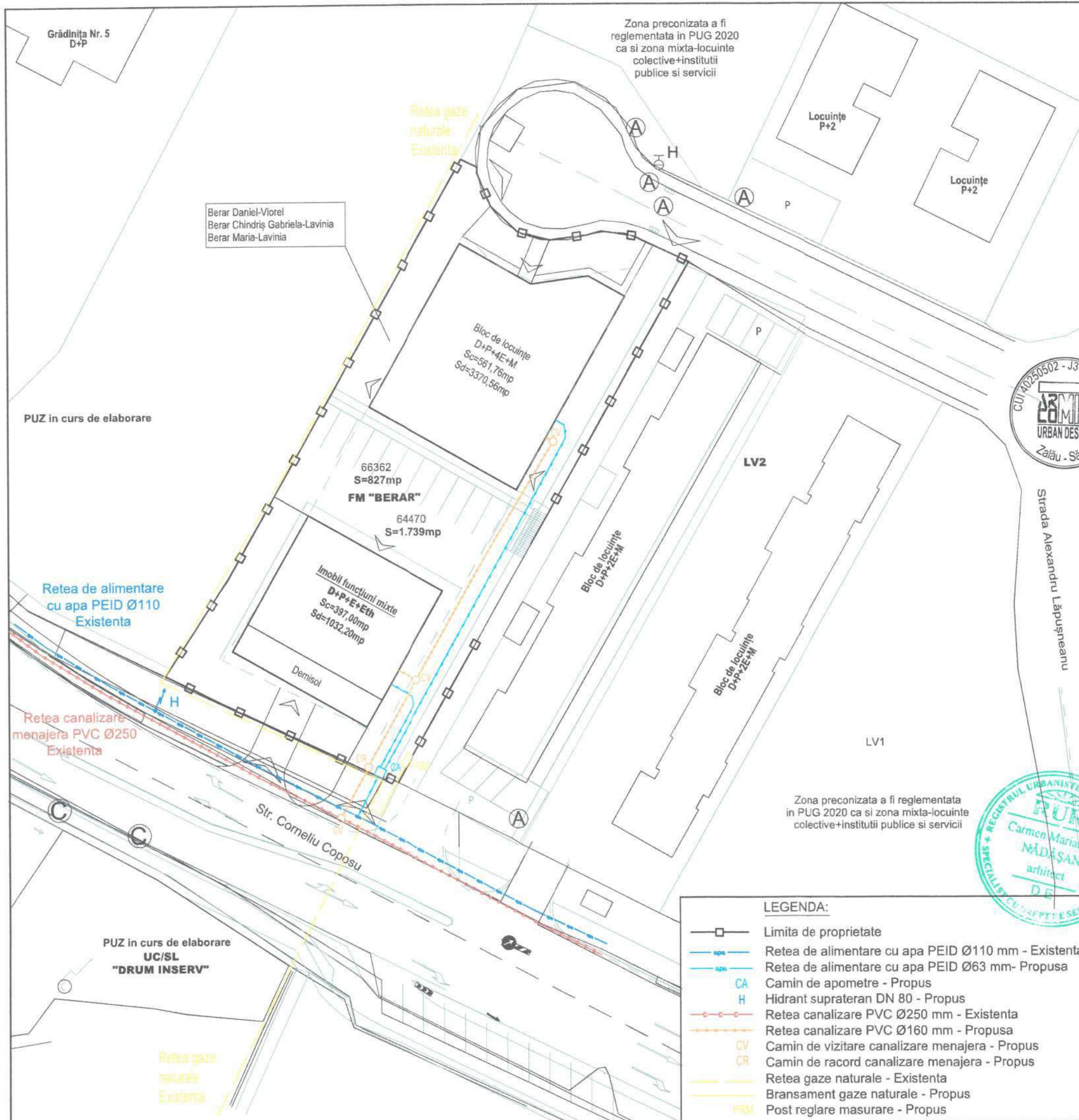
Acceleratia terenului: $a_0=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Categoria de importanta: C - normala (conform H.G.R. 766/1997)
Clasa de importanta: II (conform P100-2013)
Clasa de importanta-expunere: II (conform CR0-2012)
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN DESIGN
ARCOMID
AR chitecture
CO nstruction engineering
URBAN planning
Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca,
PROIECT NR. 1/2019	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJUMIURE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	arh. Andrei-Călin HAMZA
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA
Planșa U04	

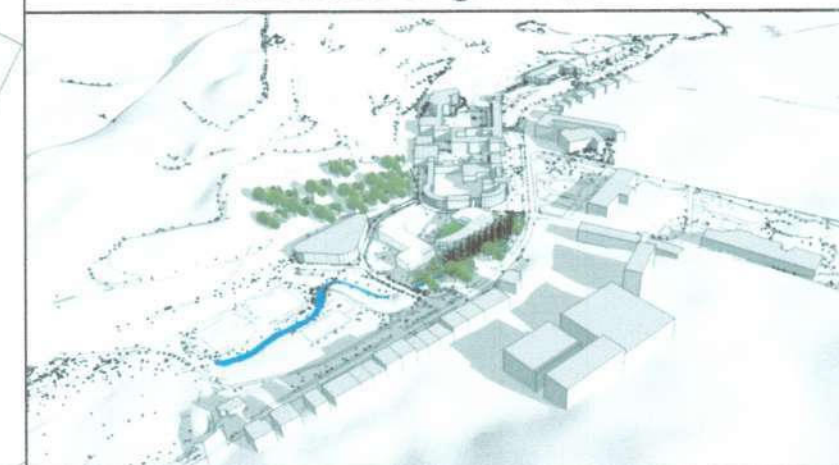
SECȚIUNE PRIN TERENUL DE AMPLASAMENT Amplasamentul care a generat PUZ





REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

- alimentare cu apă și canalizare -
- alimentare cu gaze naturale -



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$

Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)

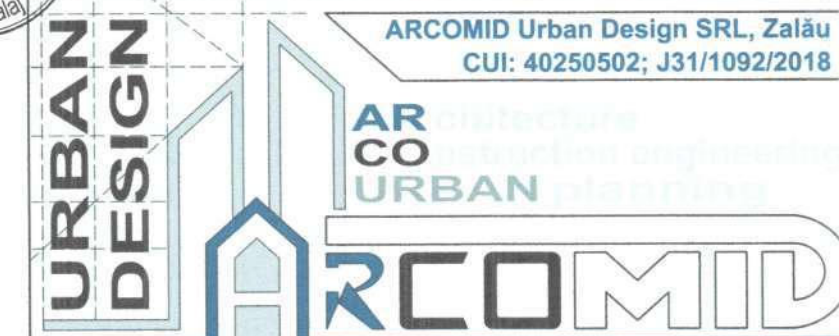
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)

Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



ARCOMID Urban Design SRL, Zalău
CUI: 40250502; J31/1092/2018



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR
INVESTIȚIE

BERAR DANIEL-VIOREL
BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA
BERAR MARIA-LAVINIA

Mun. Cluj-Napoca,

PROIECT NR. 1/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE

Amplasament: Zalău,
CF. NR. 71233, jud. Salaj

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. RUR

arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN

PROIECTAT

ing. Vasile PRODAN

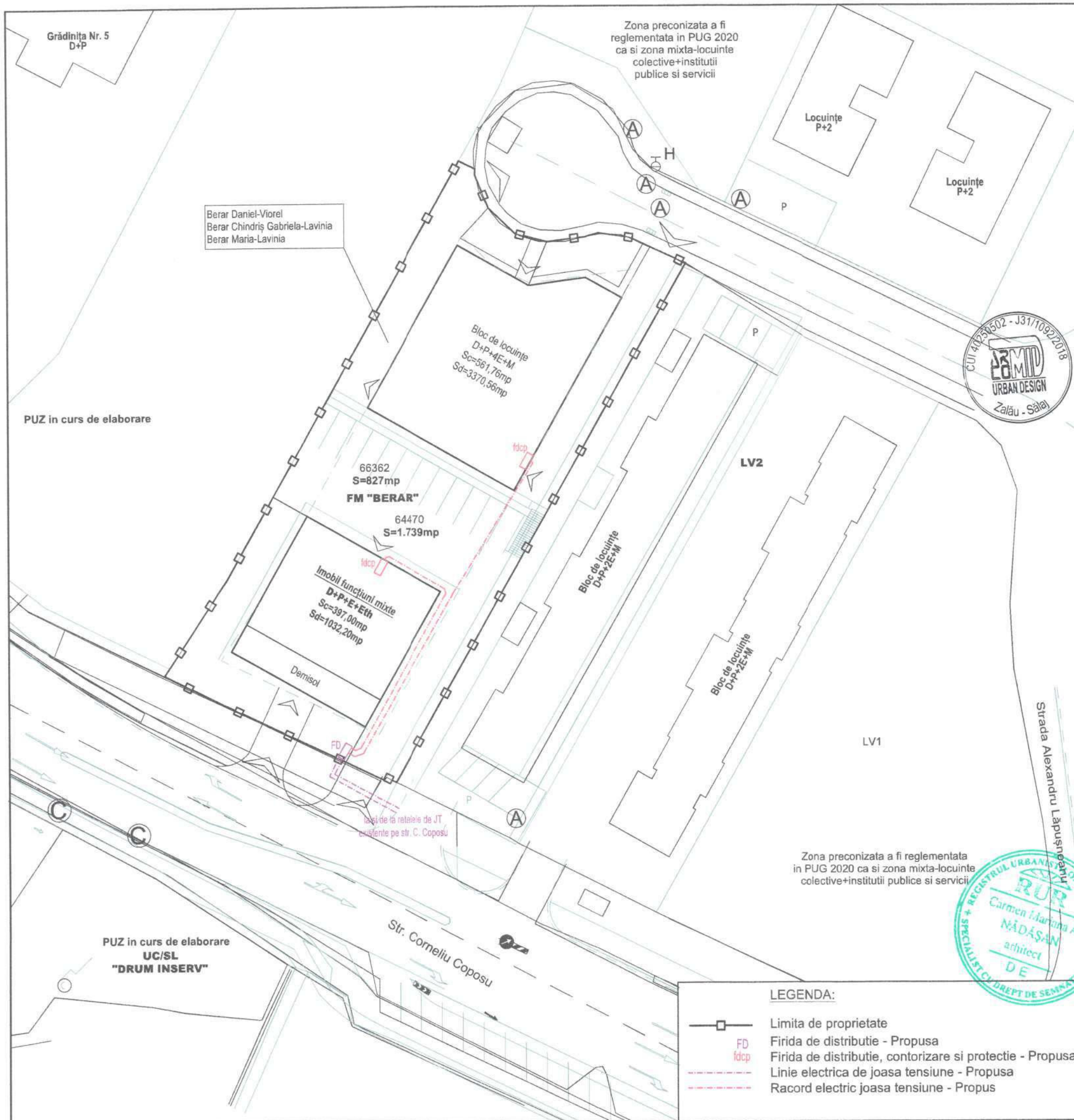
FAZĂ PROIECT P.U.Z.

SCARA 1:500

Planșa U05.1

REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

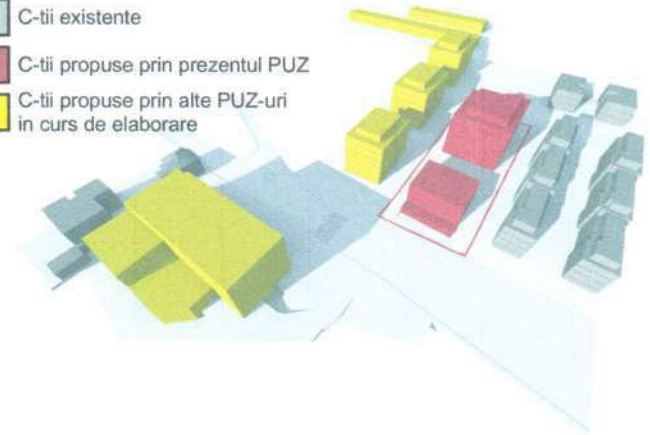
- alimentare cu apă și canalizare -
- alimentare cu gaze naturale -



REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - alimentare cu energie electrică -	
Accelerația terenului: $a_g=0.10g$	Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Categoria de importanță: C - normală	(conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II	(conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II	(conform CR0-2012)
Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.	
URBAN DESIGN ARCOMID Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com	
BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca,
PROIECT NR. 1 / 2019	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj
SEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
PROIECTAT	ing. Vasile PRODAN
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - alimentare cu energie electrică -
SCARA 1:500	
Planșa U05.2	

STUDIU DE INSORIRE 08:00-12:00 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

- C-tii existente
- C-tii propuse prin prezentul PUZ
- C-tii propuse prin alte PUZ-uri in curs de elaborare



Accelerația terenului: $a_0=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Categoria de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
 Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
 Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



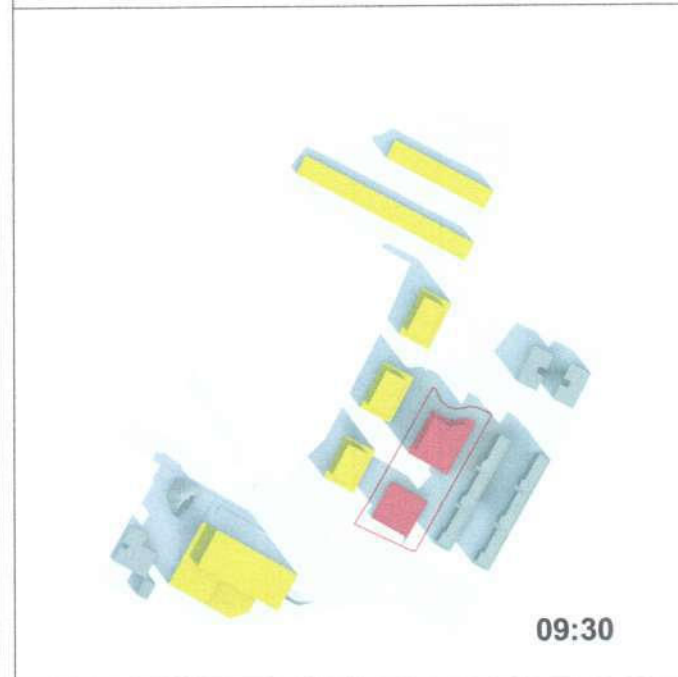
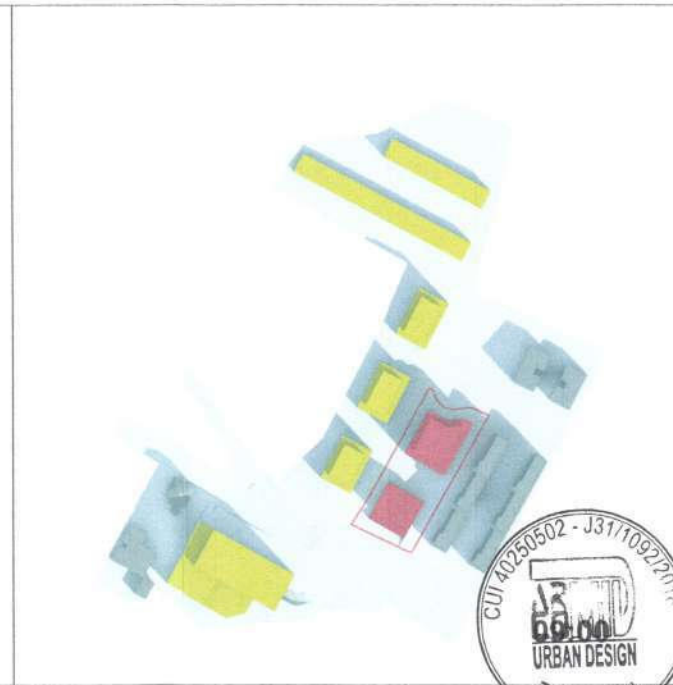
Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR INVESTIȚIE
 BERAR DANIEL-VIOREL
 BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA
 BERAR MARIA-LAVINIA
 Mun. Cluj-Napoca,

PROIECT NR. 2019
 PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE
 Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj

ȘEF PROIECT ing. Ionuț D. MOISI
COORD. R.U.R. arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT arh. Andrei-Călin HAMZA
VERIFICAT arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

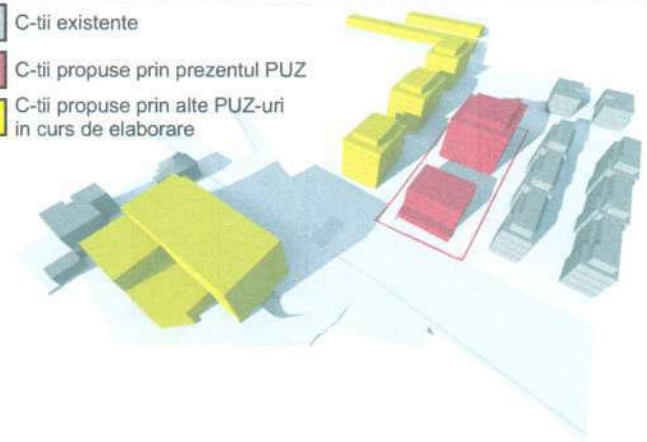
FAZĂ PROIECT P.U.Z.
SCARA
Planșa U06
STUDIU DE INSORIRE 08:00-12:00 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE



Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de mininum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din lpcuintele invecinate.

STUDIU DE INSORIRE 12:30-16:30 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

- C-tii existente
- C-tii propuse prin prezentul PUZ
- C-tii propuse prin alte PUZ-uri in curs de elaborare



12:30

13:00

13:30

14:00

14:30

15:00

15:30

16:00

16:30



PROIECT NR. 1/2019

REGISTRUL URBANISTIC
Carmen Mariana A. NADASAN
arhitect
DE

Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Categororia de importanță: C - normală (conform H.G.R. 766/ 1997)
Clasa de importanță: II (conform P100-2013)
Clasa de importanță-expunere: II (conform CR0-2012)

Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.



Tel.: +40743 788 337; E-mail: office.arcomid@yahoo.com

BENEFICIAR INVESTIȚIE	BERAR DANIEL-VIOREL BERAR-CHINDRIȘ GABRIELA-LAVINIA BERAR MARIA-LAVINIA Mun. Cluj-Napoca,	
	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE CU PARCĂRI, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, CĂI DE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE Amplasament: Zalău, CF. NR. 71233, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	arh. Andrei-Călin HAMZA	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	STUDIU DE INSORIRE 12:30-16:30 SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE	
SCARA		
Planșa U07		

Nota: Construcțiile propuse respecta distanțele minime obligatorii unele fata de altele, conform Anexei 1 a Ordinului Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viața al populației, Art. 3, Alin. 1, in sensul ca, Amplasarea cladirilor destinate locuintelor asigura insorirea acestora pe o durata de mininum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din lpcuintele invecinate.