



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. 267

din 27 august 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire supermarket LIDL, amenajări accesuri și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazu nr. 91A, beneficiar SC Samtex SA pentru LIDL România SCS

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 33830 din 29.06.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1189 din 08.10.2019, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 33830 din 29.06.2020;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 11436 din 20.02.2020 și nr. 42870 din 07.08.2020, Avizul de oportunitate nr. 15 din 14.11.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1628 din 05.12.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 17 din 07.08.2020;

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 urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire supermarket LIDL, amenajări accesuri și operațiuni notariale”, bd. Mihai Viteazu nr. 91A, inițiată și finanțată de beneficiarul SC Samtex SA pentru LIDL România SCS, 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 supermarket LIDL, amenajări accesuri și operațiuni notariale*”, *bd. Mihai Viteazu nr. 91A, beneficiar SC Samtex SA pentru LIDL România SCS, este de 2 ani* de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

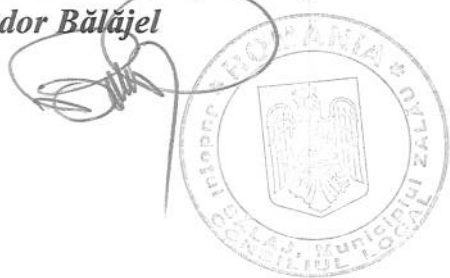
Art.4.Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș



Elaborare P.U.Z. - construire supermarket Lidl, amenajare accese și operațiuni notariale

Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 70867

Faza	P.U.Z.
Beneficiar	SC Samtex SA pentru SC Lidl Romania SCS
Conține	Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal



sc Arhi BOX SRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007
RO40BTRL01301202J03863XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca

1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	Elaborare P.U.Z. - construire supermarket Lidl, amenajare accese și operațiuni notariale
2. Amplasament	Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazu, Nr. 97, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 70867
3. Proiect nr. / Faza	247/2019 / P.U.Z.
4. Beneficiarul lucrării	SC Samtex SA pentru SC Lidl Romania SCS
5. Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
6. Conține	Documentație pentru Plan Urbanistic Zonal

2. BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Extras C.F.
- Copie C.U.I. Smatex Sa
- Copie C.U.I. Lidl Roamania SCS
- Împuternicire Samtex SA pentru Lidl Romania SCS
- Împuternicire Lidl Romania SCS pentru Ildiko Bartha Constantinescu
- Certificat de urbanism nr. 1189 din 08.10.2019
- Copie C.I. administrator frimă
- Aviz de oportunitate nr. 15 din 14.11.2019
- Memoriu P.U.Z.

B. Piese desenate

U0	Plan de încadrare în zonă	1/10000
U1	Organizarea circulației	1/5000
U2	Caracteristicile țesutului urban	1/2000
U3	Dotări existente în zonă	1/5000
U4	Plan situație existentă	1/500
U5	Reglementări urbanistice	1/500
U6	Reglementări edilitare	1/500
U7	Proprietatea asupra terenurilor	1/500
U8	Posibilități de mobilare urbanistică	1/500
U9	Ilustrare urbanistică	-

Întocmit

Arh. Călin Lada



3. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. - construire supermarket Lidl, amenajare accese și operațiuni notariale
Amplasament	Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazu, Nr. 97, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 70867
Beneficiarul lucrării	SC Samtex SA pentru SC Lidl Romania SCS
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	247/2019
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	Octombrie 2019

1.2. Obiectul PUZ

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în reglementarea unui teren de formă neregulată, orientat cu latura lungă pe direcția NE-SV. Terenul are în partea nord-estică un front la B-dul Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Prezenta documentație tehnică cuprinde datele specifice aferente realizării lucrărilor de „Demolare construcții existente și elaborare P.U.Z. - Construire supermarket Lidl, amenajare accese și operațiuni notariale”, pentru terenul situat în Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97, Jud. Sălaj, **C.F. Nr. 70867**. Conform extrasului de carte funciară nr. 70867, terenul este în proprietatea **SC Samtex SA** și are o suprafață de 32.600 mp. Terenul se află în intravilanul Municipiului Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97. În prezent, terenul este ocupat de hale de producție, sediul administrativ și clădiri anexe.

Prin proiect se propune demolarea construcțiilor existente pe parcelă și elaborarea documentației pentru Plan Urbanistic Zonal în scopul reglementării parțiale a terenului. Se dorește reglementarea terenului din nord-estul parcelei în vederea amplasării unor construcții noi cu funcțiuni diferite, supermarket și post trafo, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată. Terenul ce se dorește a fi reglementat este de **8.941,60 mp** și are acces direct din B-dul Mihai Viteazul. Terenul neglementat, se va reglementa într-o fază ulterioară P.U.Z.

Conform împuternicirii atașată documentației, **SC Samtex SA**, cu sediul în loc. Jibou, str. Stadionului, nr. 13, jud. Sălaj, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J31/254/1991, având cod

unic de înregistrare fiscală 686457, atribut fiscal RO, reprezentată de dl. Precul Ioan, domiciliat în oraș Jibou, str. Trandafirilor, nr. 33, jud. Sălaj, identificat prin CI seria SX nr. 428027/22.08.2017 eliberat de SPCLEP Jibou, CNP 1560829311246, în calitate sa de director general, împuternicește pe reprezentanții **SC Lidl Romania SCS**, cu sediul în Str. Industriilor, nr. 19, cam. E05, comuna Chiajna, jud. Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1347/2007, cod unic de înregistrare 15300120, atribut fiscal RO, pentru realizarea tuturor demersurilor necesare în vederea obținerii P.U.Z.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație este realizată în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000.

Anterior Planului Urbanistic Zonal, s-au elaborat următoarele studii și proiecte:

- P.U.G. 2010 Zalău
- Aviz de oportunitate Nr. 15 din 14.11.2019

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona se situează la intersecția a două zone cu caractere diferite, o zonă industrială și o zonă rezidențială populată cu clădiri de locuințe colective.

Zona industrială s-a dezvoltat în perioada supranumită și „Epoca de aur”, în a doua jumătate a secolului al XX-lea, prin implementarea unor proiecte de dezvoltare națională. Zona clădirilor cu locuințe colective, s-a dezvoltat o dată cu extinderea orașului, în perioada anilor '80.

Funcțiuni publice în vecinătate:

- Funcțiuni de alimentație publică;
- Funcțiuni comerciale;
- Stații de autobuz;
- Lăcașe de cult;
- Funcțiuni industriale, sau funcțiuni complementare acestora.

Potențial de dezvoltare:

Terenul ce se dorește a fi reglementat se situează într-o zonă cu caracter mixt, fiind amplasat la intersecția a două zone cu caractere total diferite și foarte bine definite. În partea de nord și est, este prezentă zonă cu caracter industrial, fiind dominat de hale de producție și depozitare, sau construcții conexe funcțiunilor industriale și agricole, iar în partea de sud, caracterul predominant al zonei este definit de clădiri de locuințe colective.

Având în vedere numărul mare de locuitori din cartierul „Dumbrava Nord” care este poziționat adiacent terenului reglementat, se dorește construirea unui supermarket care deservește populația din cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporită.

Odată cu implementarea proiectului și crearea unui punct de interes, potențialul de dezvoltare al zonei va crește, începând astfel procesul de revitalizare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce a generat P.U.Z se află în intravilanul Municipiului Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97. Parcela de formă neregulată este orientată cu latura lungă pe direcția NE-SV. Terenul are în partea nord-estică un front la B-dul Mihai Viteazul, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Terenul care a generat documentația, va fi reglementat de regulamentul specific **Zonei unităților de producție industriale și de depozitare (UID)**, Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (**UID1**).

Se dorește demolarea construcțiilor existente pe parcelă, reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcarilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Situl studiat nu se suprapune cu nicio zonă protejată.

Terenul prezintă o pantă nesemnificativă cu declivitate de la NE la SV.

2.4. Circulația

Principala arteră de circulație în zona studiată este B-dul Mihai Viteazul, din care se realizează accesul principal pe terenul studiat. Aceasta mărginește situl pe latura nord-estică.

Din punct de vedere al circulațiilor, prin acest proiect se dorește:

- Asigurarea accesului la funcțiunile propuse;
- Realizarea a 2 accese auto și unul pietonal.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe teren sunt amplasate 12 construcții cu funcțiuni industriale, sau funcțiuni care susțin activități industriale, și platforme betonate.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin branșamentul la rețeaua electrică a municipiului. Branșamentul se va realiza până la un post de transformare, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin branșament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin branșament la rețeaua de gaz a municipiului.

2.7. Probleme de mediu

Terenul reglementat este în prezent ocupat de platforme betonate, și construcții cu funcțiuni industriale sau funcțiuni care susțin activități industriale, care vor fi demolate. Nu sunt necesare lucrări de ecologizare, lucrările de demolare vor produce deșeuri.

Activitățile care se vor desfășura, nu sunt de natură productivă sau poluantă, astfel nu se va afecta grav mediul înconjurător și ecosistemul.

Deșeurile rezultate în urma santierului vor fi colectate și depozitate conform prevederilor legale, de către firma de salubritate.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul reglementat se află în Municipiul Zalău, în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și se încadrează în **UTR UID1** conform P.U.G. 2010 Zalău.

Proiectul a primit avizul de oportunitate cu **Nr. 15 din 14.11.2019** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal, menținându-se încadrarea funcțională stabilită prin P.U.G., propunându-se demolarea construcțiilor existente pe parcelă, și construirea unei clădiri cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic, și anexe. Se dorește posibilitatea de deservire a populației din cartier cu produse de primă necesitate în condiții de calitate sporită.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Planul Urbanistic Zonal reglementează aspectele urbanistice conform P.U.G. (RLU: UTR UID1).

Proiectul propune valorificarea unui teren prin introducerea unui serviciu de interes public, cu funcțiunea de supermarket.

Planul prevede:

- Reglementarea amplasării unor construcții noi, organizarea circulațiilor auto și a parcărilor, a circulațiilor pietonale și a zonelor verzi din incinta studiată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. 2010 Zalău, amplasamentul se încadrează în UTR-ul **Zonei unităților de producție industriale și de depozitare (UID)**, Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente **(UID1)**.

Prin proiect, se propun pentru zona aferentă UTR-ului UID1, adoptarea unui UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbuști răspândiți pe zona reglementată.

Reamenajarea zonei degradate în prezent, ocupată de hale, prin plantații de gazon și arbuși.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal se va realiza din B-dul Mihai Viteazu. Se propun realizarea a două accese auto și a unui acces pietonal pe parcelă. Accesele vor fi marcate cu semnale publicitare de tip totem.

Pentru asigurarea accesului carosabil se va amenaja o bandă de preselecție pe sensul de mers centru - gară în vederea efectuării virajului la stânga, în proximitatea accesului existent la SC Universal SA. Pentru a facilita realizarea unei benzi de preselecție, se propune relocarea trecerii de pietoni dincolo de intersecția cu str. Măcieșilor și semaforizarea corespunzătoare a intersecției.

Pe sensul de mers gară-centru, la ambele ieșiri din incintă se impune obligatoriu dreapta.

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

Se propune altă zonificarea funcțională propusă prin PUG-ul în vigoare, prin adoptarea unui **UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

• Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zona unităților de producție industriale și de depozitare - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente, reprezintă terenurile rezervate actualelor unități productive (UTR LDL)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice;
- comerț specializat pe profile și servicii aferente;
- comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente, etc;
- comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

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

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

Art. 6. Utilizări interzise:

- locuire de orice tip;
- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public;
- orice utilizări, altele decât cele admise la art. 4 și art. 5.

Art. 7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/sabilizarea situației, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
 - pe terenurile cu tasare activă;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
 - poduri subdimensionate 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 introducerea în intravilan.

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

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

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune):

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism .

Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 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. 10 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri ($D=H$).

Retragere de la aliniament	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limitele laterale	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limita posterioară	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Distanța între clădiri în interiorul parcelei	$D=H$

Art. 12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție activitatea desfășurată.

Art. 13. Circulații/accese carosabile:

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

Art. 14. Circulații/accese pietonale:

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 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:

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Construcțiile cu activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom:

- 1 loc de parcare/15 mp arie utilă de vânzare / de primire public + 1 loc de parcare/15 persoane pentru personal

Conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, amplasat la mai puțin de 50 de m față de intrările principale în clădiri, sau zone de interes.

Art. 16. Înălțimea maximă clădirilor:

Regim de înălțime maxim admis	(D) + P + 1 (Mez)
H maxim cornișă	8,00 m
H maxim construcție	12,00 m

Art. 17. Aspectul exterior al clădirilor:

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18. Condiții de echipare edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

Art. 19. Spații plantate:

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

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

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

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Art. 20. Împrejmuiri:

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

Art. 21. Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim admis = **65%**

În cazul în care P.O.T. existent > P.O.T. maxim admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

Art. 22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **1,50**

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin bransamentul la rețeaua electrică a municipiului. Brașamentul se va realiza până la un post de transformare, urmând distribuirea energiei electrice în interiorul terenului studiat.

Alimentarea cu apă este asigurată prin bransament subteran la conducta de apă publică a municipiului.

Apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului.

Alimentarea cu gaz se va asigura prin bransament la rețeaua de gaz a municipiului.

3.7. Protecția mediului

Prevenirea producerii riscurilor naturale — nu este cazul, deoarece terenul nu prezintă declivități semnificative, și prin urmare, nu există riscuri de alunecări de teren. Zona nu se încadrează în zona inundabilă a vreunui curs de apă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate — apele uzate vor fi evacuate în conducta de canalizare publică a municipiului

Depozitarea controlată a deșeurilor — deșeurile se vor colecta selectiv în pubele și containere, care vor fi depozitate în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate și transportate de către o firmă de salubritate autorizată.

Plantări de zone verzi — se vor planta spații verzi pe 20% din suprafața terenului, arbuști.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, zone protejate — nu este cazul, deoarece în zonă nu există valori de patrimoniu.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.



4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ulterior aprobării documentației „**Elaborare P.U.Z. - construire supermarket Lidl, amenajare accese și operațiuni notariale**” se vor derula operațiunile cadastrale aferente P.U.Z. și se va demara procesul de obținere a autorizațiilor de construire.

Prin proiect e propune altă zonificarea funcțională propusă prin PUG-ul în vigoare, prin adoptarea unui **UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

Întocmit,

Arh. Anca Virginaș

Dr. Arh. Mihai Racu



sc Arhi BOX SRL
arhitectura urbanism design

Str. Observatorului, nr. 127, et. 4, ap.17,
Cluj-Napoca

CUI: 22943829, J12/5399/14.12.2007
RO40BTRL01301202J03863XX
Banca Transilvania, Cluj-Napoca

Regulament Local de Urbanism

Elaborare P.U.Z. - construire supermarket Lidl,
amenajare accese și operațiuni notariale

Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 70867

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezenta documentație însoțește explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **„Elaborare P.U.Z. conform legii 350/2001 modificată și actualizată”**. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG 2010 Zalău.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. Baza legală a elaborării

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii P.U.Z. și RLU:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991- republicata- privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel, strict pe terenurile cuprinse în limita studiata de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al municipiului Zalău, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor. Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

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

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, idiguii, etc. Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 2.00 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei).

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau indirect, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. Zonificare funcțională

Conform P.U.G. 2010 Zalău, amplasamentul se încadrează în **Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID)**, Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente **(UID1)**.

Prin proiect se propune altă zonificarea funcțională propusă prin PUG-ul în vigoare, prin adoptarea unui **UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.**

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR LDL - Zonă de activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

• Capitolul 1 - Generalități

Art. 1. Zona unităților de producție industriale și de depozitare - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente, reprezintă terenurile rezervate actualelor unități productive (UTR LDL)

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art. 4. Utilizări permise: activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice:

- comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice;
- comerț specializat pe profile și servicii aferente;
- comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente, etc;
- comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

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

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

Art. 6. Utilizări interzise:

- locuire de orice tip;
- activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- garaje în clădiri provizorii;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public;
- orice utilizări, altele decât cele admise la art. 4 și art. 5.

Art. 7. Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică:
 - pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea/sabilizarea situației, conform expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
 - pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate/risc mediu-mic de alunecări de teren;
 - pe terenurile cu tasare activă;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
 - poduri subdimensionate 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 introducerea în intravilan.

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

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

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art. 9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune):

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism .

Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m.

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite

Retragere de la aliniament	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limitele laterale	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limita posterioară	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Distanța între clădiri în interiorul parcelei	D=H

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. 10 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, precum și a distanței minime între clădiri ($D=H$).

Retragere de la aliniament	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limitele laterale	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Retragere față de limita posterioară	conform planșă U2 - Reglementări Urbanistice
Distanța între clădiri în interiorul parcelei	$D=H$

Art. 12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție activitatea desfășurată.

Art. 13. Circulații/accese carosabile:

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

Art. 14. Circulații/accese pietonale:

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 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:

Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Construcțiile cu activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom:

- 1 loc de parcare/15 mp arie utilă de vânzare / de primire public + 1 loc de parcare/15 persoane pentru personal

Conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri, amplasat la mai puțin de 50 de m față de intrările principale în clădiri, sau zone de interes.

Art. 16. Înălțimea maximă clădirilor:

Regim de înălțime maxim admis	(D) + P + 1 (Mez)
H maxim cornișă	8,00 m
H maxim construcție	12,00 m

Art. 17. Aspectul exterior al clădirilor:

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18. Condiții de echipare edilitară:

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

Art. 19. Spații plantate:

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

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

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

Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.



Art. 20. Împrejmuiri:

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

Art. 21. Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim admis = **65%**

În cazul în care P.O.T. existent > P.O.T. maxim admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

Art. 22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim = **1,50**

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

Întocmit,

Arh. Anca Virginaș

Dr. Arh. Mihai Racu

A3 - 420 x 297 mm

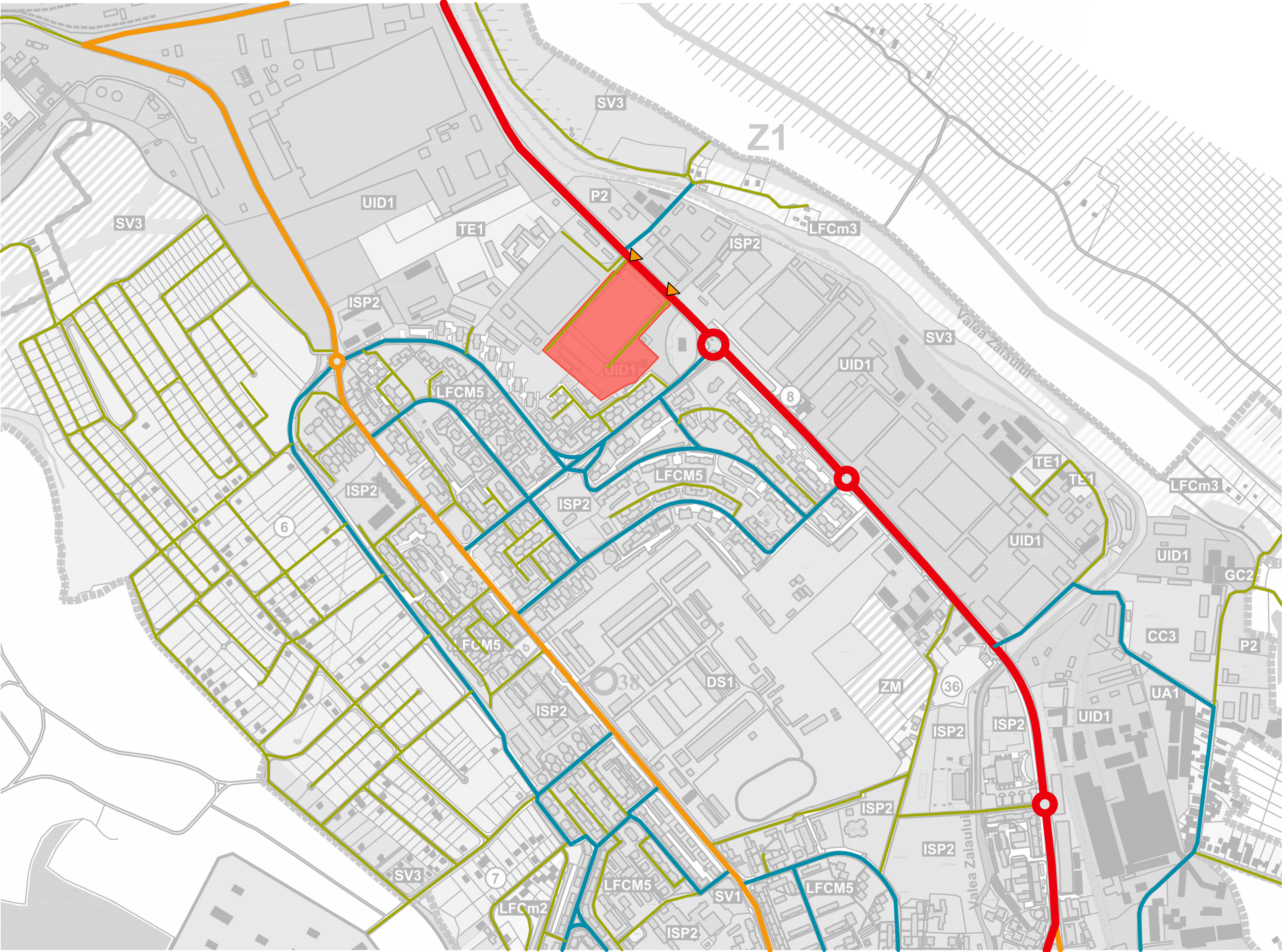


PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ZĂLAU



PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Beneficiar:	SC Samtex SA pentru SC LIDL ROMANIA SCS		
Denumire proiect:	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE ACCESE ȘI OREPAȚIUNI NOTARIALE		
	Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97, Jud. Sălaj, C.F. Nr. 70867		
Șef proiect:	Arh. Călin LADA		
Proiectat:	Arh. Anca VIRGINAȘ Arh. Adrian - Florin POP Dr. Arh. Mihai RACU		
Desenat:	Arh. Andrei ANDONE		
Proiect nr:	247/2019	Octombrie 2019	
Faza:	P.U.Z.		
Scara:	1:10000		
Denumire planșă:	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		
Planșa nr:	U0		
Data listare:	10/06/2020		



CONCLUZII

Situl studiat se află în proximitatea unei artere principale de circulație care străbate municipiul, prin care are legături directe cu zonele importante.

Amplasamentul este ușor accesibil, acesta fiind conectat la nivel urban cu zona centrală a municipiului prin B-dul Mihai Viteazul care reprezintă o magistrală de circulație. Conexiunea la nivelul cartierelor Dumbrava Nord și Dumbrava II, este asigurată prin străzi de categoria II și III.

Zona este accesibilă utilizând mijloace de transport în comun, stațiile de autobus fiind amplasate în proximitate.

LEGENDĂ

	Teren studiat prin P.U.Z.
	Străzi de categoria I - magistrale
	Străzi de categoria II - de legătură
	Străzi de categoria III - colectoare
	Străzi de categoria IV - de folosință locală
	Accese existente/propuse



Acest document și informațiile cuprinse în el nu poate fi copiat, modificat, reprodus sau utilizat parțial ori în întregime decât cu acordul scris al S.C. ARHI BOX S.R.L. Documentul nu poate fi folosit în alt scop decât cel pentru care a fost elaborat.

Beneficiar:
SC Samtex SA pentru
SC LIDL ROMANIA SCS

Denumire proiect:

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE
SUPERMARKET LIDL, AMENAJARE ACCESE
ȘI OREPAȚIUNI NOTARIALE**

Mun. Zalău, B-dul Mihai Viteazul, Nr. 97, Jud.
Sălaj, C.F. Nr. 70867

Șef proiect: Arh. Călin LADA

Proiectat: Arh. Anca VIRGINAȘ
Arh. Adrian - Florin POP
Dr. Arh. Mihai RACU

Desenat: Arh. Andrei ANDONE

Proiect nr.: 247/2019 Octombrie 2019

Faza: P.U.Z.

Scara: 1:5000

Denumire planșă:

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Planșa nr:

U1

Data listare: 10/06/2020