



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. 373

din 16 decembrie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, reglementare și urbanizare zonă”, str. Iancu de Hunedoara, beneficiari Jozsa Ferencz și Jozsa Katinka

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 73866 din 19.10.2021 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 73844 din 19.10.2021 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 769 din 04.08.2020, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 73844 din 19.10.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 27462 din 23.04.2021, nr. 86994 din 09.12.2021, Avizul de oportunitate nr. 9 din 29.10.2020 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1695 din 21.12.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 12 din 09.12.2021;

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 introducere în intravilan, reglementare și urbanizare zonă”, str. Iancu de Hunedoara, pentru imobilul înscris în CF. nr. 67479 Zalău, nr. cad. 67479, în suprafață de 5500 mp, inițiată și finanțată de beneficiarii **Jozsa Ferencz și Jozsa Katinka**, documentație **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 „Plan Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, reglementare și urbanizare zonă”, str. Iancu de Hunedoara, beneficiari **Jozsa Ferencz și Jozsa Katinka**, 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

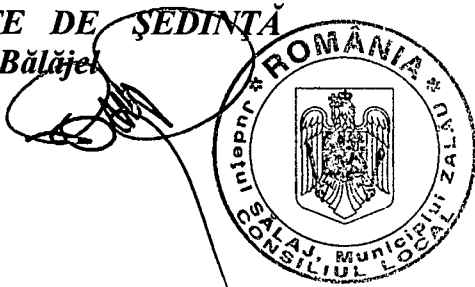
în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

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
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjeș



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA
judetul Salaj, municipiul Zalau, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalău

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA



ZALĂU, 2021

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT
GENERAL**

ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L.

Tel: 0743.78.83.37

**PROIECTANT DE
SPECIALITATE**

B.I.A. – CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN
INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA**

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalău

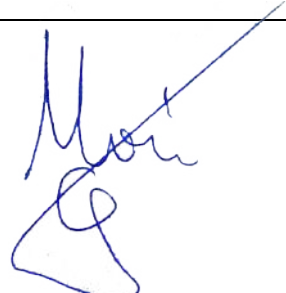
**BENEFICIAR/
PROPRIETAR**

JOSZA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA

jud. Sălaj, mun. Zalău,

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA
 judetul Salaj, municipiul Zalau, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalau

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	Cristian-Andrei MOISI	Student Arhitect	Desenat	

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 <i>Solicitări ale temei program</i>	7
1.2.2 <i>Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....</i>	8
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	8
1.3.1 <i>Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.</i>	8
1.3.2 <i>Lista studiilor de fundamenteare intocmite concomitent cu P.U.Z.</i>	8
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	9
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	9
2.1.1 <i>Date privind evolutia zonei</i>	9
2.1.2 <i>Caracteristici semnificative ale zonei, reatlonate cu evolutia localitatii.....</i>	9
2.1.3 <i>Potential de dezvoltare.....</i>	10
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	10
2.2.1 <i>Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....</i>	10
2.2.2 <i>Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.</i>	10
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	10
2.3.1 <i>Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale</i>	10
2.4 CIRCULAȚIA.....	12
2.4.1 <i>Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz</i>	12
2.4.2 <i>Capacitati de transport, greutati 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.....</i>	12
2.4.3 <i>Accesibilitate pe căi rutiere</i>	12
2.4.4 <i>Accesibilitate pe cale aerienă</i>	13
2.4.5 <i>Accesibilitate pe căi feroviare.....</i>	13
2.4.6 <i>Lucrari propuse, in limita zonei studiate</i>	14
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	15
2.5.1 <i>Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....</i>	15
2.5.2 <i>Relationari intre functiuni.....</i>	15
2.5.3 <i>Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....</i>	15
2.5.4 <i>Aspecte calitative ale fondului construit</i>	15
2.5.5 <i>Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine</i>	15
2.5.6 <i>Asigurarea cu spatii verzi</i>	15
2.5.7 <i>Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine</i>	16

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA
judetul Salaj, municipiul Zalau, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalau

2.5.8	Principalele disfunctionalitati.....	16
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	16
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).....	16
2.6.2	Principalele disfunctionalitati.....	18
2.7	PROBLEME DE MEDIU	18
2.7.1	Relatia cadrul-natural – cadru construit	18
2.7.2	Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....	18
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	22
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	22
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	22
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL	22
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	22
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	23
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	23
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	24
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	24
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	24
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	24
	VOLUMUL II.REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU).....	25
1	ROLUL RLU	25
2	BAZA LEGALĂ.....	25
3	DOMENIUL DE APLICARE	27
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	29
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	30
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	31
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	32
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	33
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	35
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	36
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	37
12	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -.....	37
13	CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	39
14	SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	43

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA**

- **Amplasament**

jud. Sălaj, mun. Zalău, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalău

- **Beneficiar/ Proprietar**

JOSZA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA

- **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

Tel. 0744331157

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

- **Data elaborării**

2020-2021

- **Nr. proiect/ faza de proiectare**

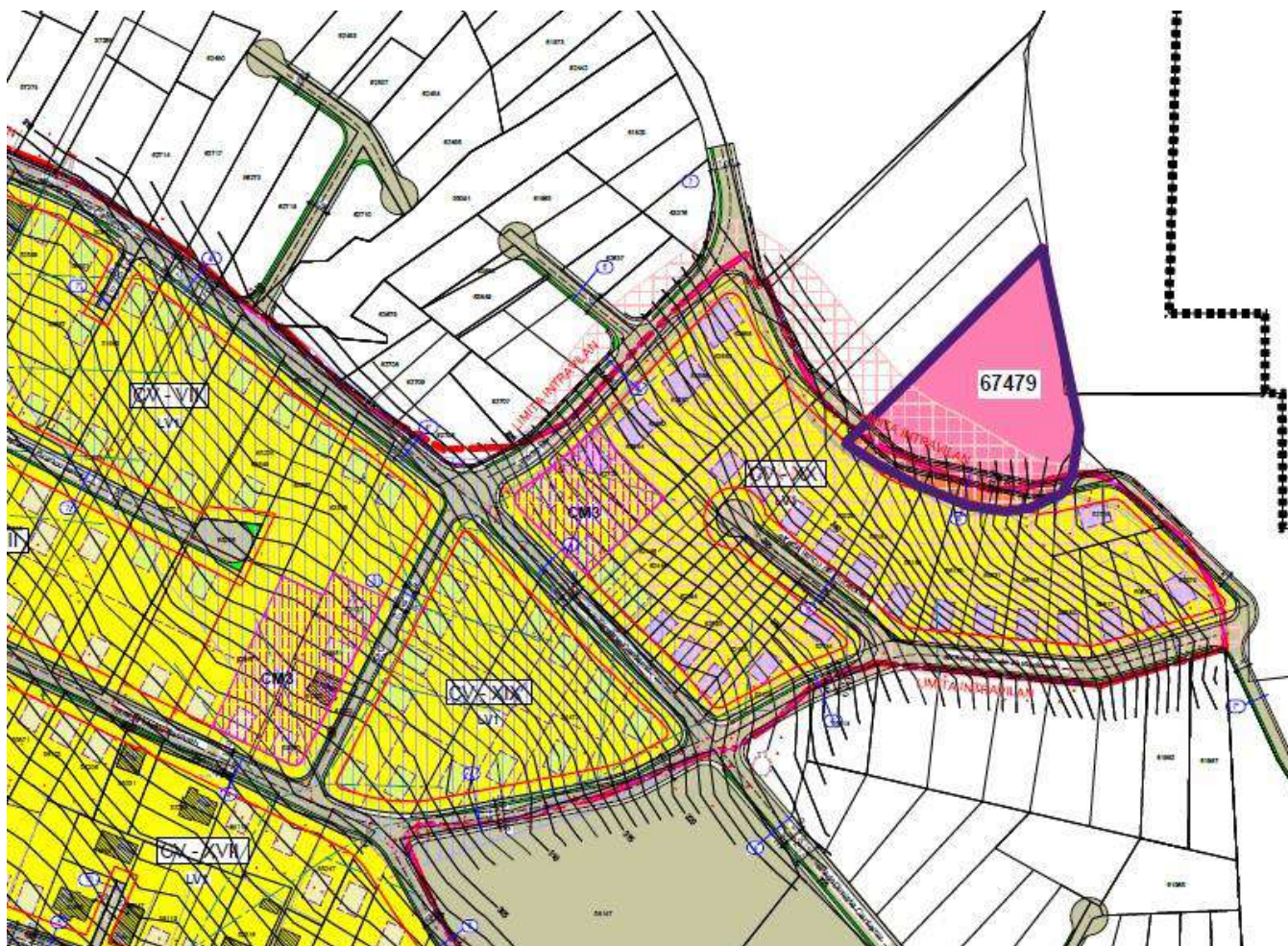
Proiect Nr. 12/2020/ Faza P.U.Z.

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 **INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior. Având în vedere perspectiva de dezvoltare a zonei, faptul ca terenul studiat este situat în proximitatea intravilanului existent, cat si faptul ca in prezent este în curs de elaborare documentatia de urbansim "Actualizare PUG 2010", se propune preluarea condițiilor si reglementarilor viitoare, propuse prin documentatia sus-amintita, adiacente zonei studiate.

Amplasamentul pentru care se solicita introducerea în intravilan, este situat în prezent în extravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit în prezent din Teren extravilan în suprafata totala de **5.500,00 m²** având CF. NR. 67479, NR. CAD. 67479, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat în zona strazii Iancu de Hunedoara, iar accesul se face din strada Iancu de Hunedoara (situata la sud). În prezent, terenul este liber de sarcini si de constructii.



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 reglementării și urbanizării zonei studiate.

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 afla în extravilan, zona nefiind studiată din punct de vedere urbanistic. În imediata vecinătate a acestuia există construcții, cu caracter rezidențial (locuințe individuale).

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se afla adiacent zonei de locuințe reglementate prin PUZ Ferma Pomicola Mesesul, 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 Zalău
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Salaj

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

- Studiul topografic

Pentru evidențierea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren vor pune in evidenta natura terenului de fundare din amplasament, 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, realtioneate cu evolutia localitatii*

In prezent, terenul studiat se afla in extravilan, zona nefiind studiata din punct de vedere urbanistic. In imediata vecinatate a acestuia exista constructii, cu caracter rezidential (locuinte individuale).

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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.

2.2 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 extravilanul Municipiului Zalau.

Amplasamentul pentru care se solicita introducerea in intravilan, este situat in prezent in extravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren extravilan in suprafata totala de **5.500,00 m²** având CF. NR. 67479, NR. CAD. 67479, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat in zona strazii Iancu de Hunedoara, iar accesul se face din strada Iancu de Hunedoara (situata la sud). 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 in prezent in extravilanul Municipiului Zalau, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se reglementeze zona, privind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor 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*

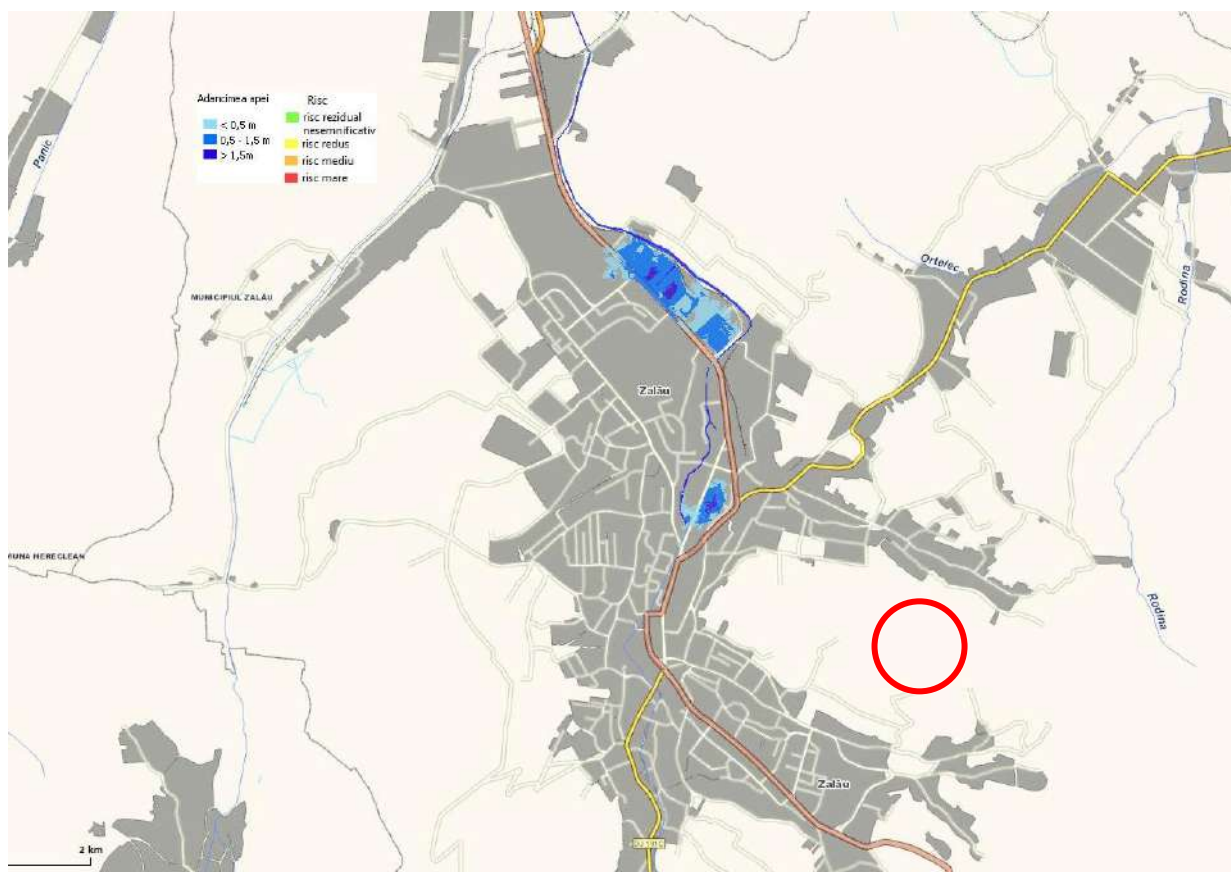
Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (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.

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 inseuarea Osteana intre

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA
 judetul Salaj, municipiul Zalau, nr. cad. 67479, CF nr. 67479 Zalau

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 ocoli 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, feroviere, 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 administrativ-teritoriale strabătute 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, Sînmihaiul 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, Vârșolt, 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 aerienă

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-Șărmășag-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 *Lucrari propuse, in limita zonei studiate*

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal, dar si in ceea ce priveste transportul public (se vor face conexiunile astfel incat traficul generat de noua dezvoltare sa nu impiedice traficul de tranzit din zona etc.).

Parcarea autovehiculelor se va realiza in incinta, respectandu-se prevederile HG nr. 525 si a normelor locale.

Amplasamentul situat in imediata vecinatate a cladirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformelor se va realiza prin asternerea 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, zona este nestudiata din punct de vedere urbanistic.

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, se propun urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 30,00%

C.U.T. max. propus = 0,90

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.

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

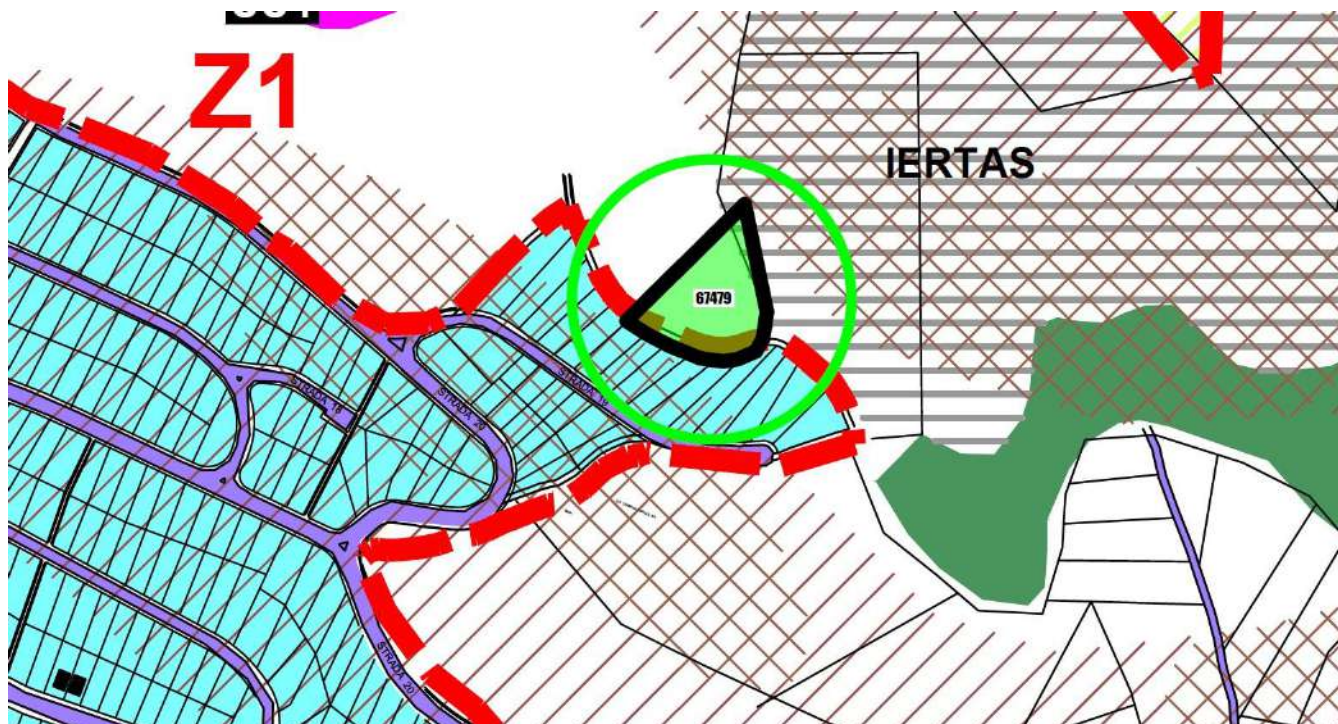
Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va di de locuinte, fiind reglementata o Subzonă pentru locuințe individuale P+1 cu densitate redusă. (D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic))

2.5.6 *Asigurarea cu spatii verzi*

Se vor asigura spatii verzi ornamentale pe terenurile libere din vecinatatea constructiilor, pe langa aleile carosabile si pietonale.

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

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



2.5.8 *Principalele disfunctionalitati*

Din analiza situatiei existente, pentru zona studiata in prezenta documentatie, principalele disfunctionalitati sunt lipsa retelelor tehnico-edilitare.

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)*

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata prin extinderea retelei de medie tensiune existenta in zona strazii Alexandru Ioan Cuza (extindere echipare edilitara PUZ Meses), prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. In zona analizata va fi prevazut un post de transformare in anvelopa. Distributia energiei electrice va fi realizata in cabluri armate pozate subteran si prin firide de distributie din care vor fi conectate blocurile de masura si protectie ale imobilelor. Bransamentele

electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de masura vor fi montate in exterior la limita de proprietate. Racordarea postului de transformare la rețeaua de medie tensiune se va realiza in bucla. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica in zona, va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevazuta cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stalpi si racordate la sistemul public din zona strazii Iancu de Hunedoara.

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

Alimentarea cu apa potabila va fi realizata prin extinderea rețelilor publice existente pe strada Alexandru Ioan Cuza (extindere echipare edilitara PUZ Meses). Vor fi realizate extinderi de rețele prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate ingropat la adancimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 si NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apa vor fi montati hidranti exteriori de incendiu, la distante de maxim 100 m. Hidrantii vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apa prin bransamente realizate din conducte de PEID cu De 32 mm. La limita de proprietate vor fi prevazute camine de apometre cu contoare de apa cu Dn 20 mm, cu telecitire pentru fiecare locuinta separat. Solutia tehnica de realizare a extinderii va fi definitivata in urma obtinerii avizului de principiu eliberat de catre SC Compania de Apa Somes SA.

Canalizarea menajera va fi realizata prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 250 mm, cu asigurarea curgerii gravitationale spre rețele existente in zona PUZ Meses. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 si SR 3051. Caminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevazute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm si camin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmarii panta terenului, cu respectarea asigurarii vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele in care nu se asigura conditia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Adancimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare ingropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 315 mm, guri de scurgere si camine de vizitare, cu deversare gravitacionala spre retelele existente in zona PUZ Meses. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele parti ale carosabilului si vor fi conectate la retea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adancimea minima de inghet. Curgerea apelor va fi realizata gravitational. Panta de montare a conductelor va urmarii panta terenului, cu respectarea asigurarii vitezelor minime si maxime de curgere. In zonele in care nu se asigura conditia de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descarcate la retelele existente pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Extinderea retelelor de alimentare cu apa si canalizare va fi realizate cu respectarea normelor si normativelor tehnice in vigoare. La realizarea acestor lucrari se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apa si canalizare din localitate, SC Compania de Apa Somes SA.

Incalzirea imobilelor va fi realizata prin surse proprii utilizand combustibili gazosi si pompe de caldura alimentate cu energie electrica. Echiparea zonei cu retele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zona..

2.6.2 *Principalele disfunctionalitati*

In zona principalele disfunctionalitati sunt lipsa retelelor tehnico-edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 *Relatia cadrul-natural – cadru construit*

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiilor prevazute 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 ambianțe 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 evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectării si depozitării 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, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionării 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 rețeaua 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 canalizării si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice 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 functionării: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in bazine vidanjabile etanse/fose septice ecologice, pana la extinderea rețelei publice stradale.

Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare. Toate apele deversate in rețeaua publica 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 stradelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării 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

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 instruii 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 deeurilor generate pe amplasament:

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

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

Singurul deseu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este betonul asphaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea 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 devesarea 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, aspect important in contextul actual.

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 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

In conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic si studiul geotehnic, cat si cu punctele de vedere ale beneficiarului 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.

3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, terenul este situat in extravilan, nefiind studiat din punct de vedere urbanistic.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Dupa realizarea investitiei, terenurile ramase libere in vecinatatea constructiilor, vor fi amenajate ca spatii verzi, cu gazon, arbori si arbusti.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat in capitolul 2.4. – CIRCULATIA.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicita introducerea in intravilan, este situat in prezent in extravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren extravilan in suprafata totala de **5.500,00 m²** având CF. NR. 67479, NR. CAD. 67479, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat in zona strazii Iancu de Hunedoara, iar accesul se face din strada Iancu de Hunedoara (situata la sud). In prezent, terenul este liber de sarcini si de constructii.

**L- Zonă locuințe, Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă.
(D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic))**

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L1 + L1a + L2

- locuințe individuale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

L1 + L1a + L2 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolată	500	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Prin PUZ, se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 30,00%

C.U.T. max. propus = 0,90

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Se vor studia posibilitatile de extindere a rețelelor tehnico-edilitare existente in zona, cat si incurajarea folosirii energiilor alternative.

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

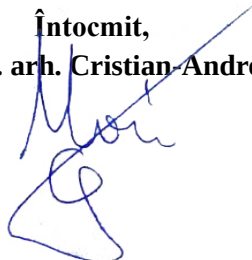
Amenajarea urbanistica propune determinarea conditiilor si a reglementarilor necesare introducerii in intravilan, a reglementarii si urbanizarii zonei studiate, amenajarea zonei cu circulatii auto si pietonale, spatii verzi, cat si realizarea numarului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislatiei in vigoare, in spiritul solutionarii corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot aparea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiate, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiate si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

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,
stud. arh. Cristian Andrei MOSI



Verificat,
arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



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.;
- 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;
- 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.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita introducerea in intravilan, este situat in prezent in extravilanul Municipiului Zalau, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit in prezent din Teren extravilan in suprafata totala de **5.500,00 m²** având CF. NR. 67479, NR. CAD. 67479, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat in zona strazii Iancu de Hunedoara, iar accesul se face din strada Iancu de Hunedoara (situata la sud). In prezent, terenul este liber de sarcini si de constructii.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE SI URBANIZARE ZONA**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor

problemelor urbanistice care pot apărea ulterior. Avand in vedere perspectiva de dezvoltare a zonei, faptul ca terenul studiat este situat in proximitatea intravilanului existent, cat si faptul ca in prezent este in curs de elaborare documentatia de urbanism "Actualizare PUG 2010", se propune preluarea conditiilor si reglementarilor viitoare, propuse prin documentatia sus-amintita, adiacente zonei studiate.

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.

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 și nu afectează proprietățile învecinate.

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, împiedicând 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 înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

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 executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoarea, paleta cromatica etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor si zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau national, se face cu avizul Directiei Judetene pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

Zone construite protejate

In zona nu exista constructii cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

In zona nu exista situri arheologice.

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

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

- 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

protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

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

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

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

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

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele 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. Retragerea 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.

- Retragerea 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 caile 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 accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, 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.

Accesul pietonal va fi conform 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, parcuri 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 construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în 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 soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei de medie tensiune existentă în zona străzii Alexandru Ioan Cuza (extindere echipare edilitară PUZ Meses), prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzut un post de transformare în anvelopă. Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție din care vor fi conectate blocurile de masură și protecție ale imobilelor. Bransamentele electrice vor fi realizate prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, iar blocurile de masură vor fi montate în exterior la limita de proprietate. Racordarea postului de transformare la rețeaua de medie tensiune se va realiza în buclă. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zona, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stalpi și racordate la sistemul public din zona străzii Iancu de Hunedoara.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin extinderea rețelelor publice existente pe strada Alexandru Ioan Cuza (extindere echipare edilitară PUZ Meses). Vor fi realizate extinderi de rețele prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin bransamente realizate din conducte de PEID cu De 32 mm. La limita de proprietate vor fi prevăzute camine de apometre cu contoare de apă cu Dn 20 mm, cu telecitire pentru fiecare locuință separat. Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale spre rețele existente în zona PUZ Meses. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Caminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 315 mm, guri de scurgere și camine de vizitare, cu deversare gravitațională spre rețelele existente în zona PUZ Meses. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea camine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețelele existente pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încalzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zona.

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, Sectiunea 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;
- 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 penru 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 etanșe 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.

Împrejmuiri

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 funcțiunea dominantă este cea a unităților comerciale și de servicii / locuire.

UNITAȚI SI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- **ZONA DE LOCUIRE - L – Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă (L1).**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA DE LOCUIRE – L

12 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L -

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale (sunt permise mai multe locuințe pe o parcelă, dispuse individual, cuplat sau înșiruit, cu condiția ca acestea să se înscrie în condițiile de construibilitate din prezentul Regulament Local de Urbanism);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- funcțiuni complementare zonei de locuire;
- locuri de joacă pentru copii;
- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/ profesii libere, sedii firme;
- dotări sănătate;
- dotări învățământ și culturale;
- culte

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto

13 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolată	500	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii
- Cu următoarele condiții :
 - o în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
 - o în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.
 - o în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisă, dar nu mai puțin de 3,0 metri.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată 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 învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament
- În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 0,60 m și față de limita posterioară de minim 3,0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; de asemenea se permite alipirea clădirilor pe aceeași parcelă, cu condiția ca structurile acestora să fie independente;
- Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona functionala	RH
L1- Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă	D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă.
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea

vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
-

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de axim 0,90 m (din fier sau plasă meralică) și dublate cu gard viu

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

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona/ subzona functionala	RH	POT	CUT
L1 - Subzonă locuințe individuale P+1 cu densitate redusă	D/S+P+1E/M (6 m la cornișă/ atic)	30%	0,9

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

stud. arh. Cristian-Andrei MOSI




Verificat,

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Adresa BCPI: LOC: ZALAU, STR CORNELIU COPOSU NR. 31A COD POSTAL: 450018 TEL: 0260/613394

AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII
Nr. 9 / 2021

Către **Bogdan Vlad-Catalin**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SALAJ** cu nr. **43944** din data 21/12/2020, se emite avizul de începere a lucrării plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

*) Obiectivul lucrării: Plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan, reglementare și urbanizare zona a imobilului înscris în CF 67479 Zalău

*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 0,55 ha;
- termenul de execuție: 21.12.2021

2. Documentare: Se vor solicita informații grafice și textuale din baza de date/arhiva O.C.P.I., în condițiile legii. Se vor respecta normele, instrucțiunile și metodologiile, prevăzute la art. 25, 29, 33, 264 din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I. nr. 700/2014 cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul și modul de realizare a documentației și efectuarea măsurătorilor, în scopul recepției suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal

3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor: Suportul topografic supus recepției va conține limita din arhiva oficiului teritorial și limita propusă prin planul urbanistic zonal, cu luarea în considerare a limitelor imobilelor înscrise în cartea funciară în baza documentațiilor cadastrale și a planurilor parcelare întocmite în baza legilor de restituire a proprietății, recepționate de către OCPI Salaj. Măsurătorile topografice se vor realiza în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparaturii topografice specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I., Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Dacă se constată neconcordanțe, erori sau greșeli, ori se impun unele concluzii cu privire la utilizarea acestor date, ele vor fi explicate și argumentate în memoriul tehnic.

4. Recepția lucrării: Se va face de către OCPI Sălaj în condițiile prevăzute la Capitolul V - "AVIZUL DE ÎNCEPERE A LUCRĂRIILOR ȘI RECEPȚIA LUCRĂRIILOR DE SPECIALITATE" din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I., Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ADRIAN HORINCAR

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 84 / 2021

Întocmit astăzi, **11/02/2021**, privind cererea **2095** din **19/01/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **9** din **06/01/2021**

1. Beneficiar: JÓZSA FERENCZ

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal pentru introducere in intravilan, reglementare si urbanizare zona(sollicitare conform certificatului de urbanism nr. 769 din 04.08.2020)

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Completare	10.02.2021	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad-Catalin
Completare	10.02.2021	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad-Catalin
Planuri	19.01.2021	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
Documentatie	19.01.2021	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
9	06.01.2021	inscris sub semnatura privata	BCPI Zalău
769	04.08.2020	act administrativ	Primaria Municipiului
Planuri Format	19.01.2021	inscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 84 au fost recepționate 1 propuneri:

* Lucrarea se încadrează în prevederile avizului de incepere a lucrărilor nr.9/06.01.2021.

Documentele predate sunt cele prevăzute în Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul D.G. al A.N.C.P.I , nr.700/2014, cu modificările ulterioare.

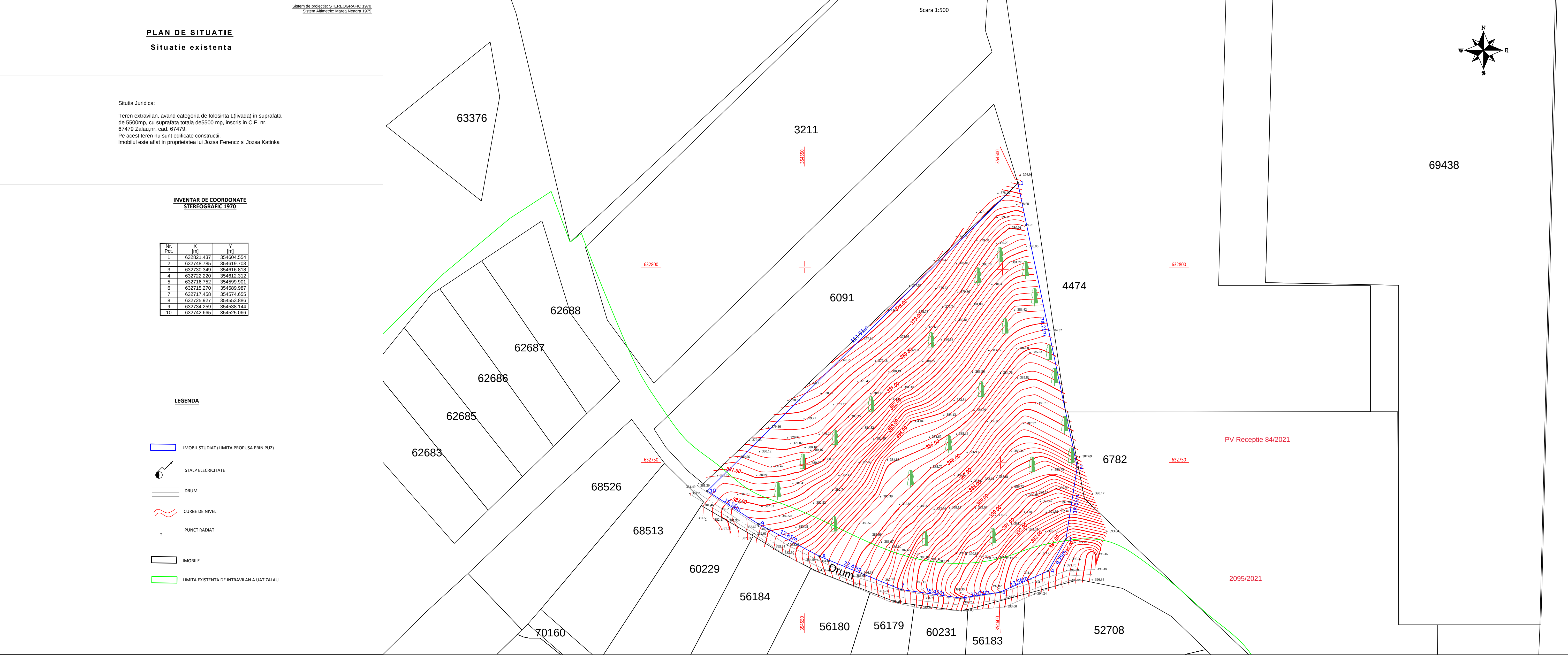
Documentația îndeplinește condițiile de execuție impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul D.G. al A.N.C.P.I , nr.700/2014, cu modificările ulterioare.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARINELA DRAGOIU





S.C. **Bader Prod Com** S.R.L.

4700 - ZALĂU, SĂLAJ, ROMANIA, Str. Mihai Eminescu, Nr. 37
Tel: 0260 - 615778, Cod Fiscal: 4148540, Reg. Com.: J31/454/1993
Banc Post Zalău, Cont: RO68BPOS3200293370ROL01

AUTORIZATIA DE ATESTARE : EIM-04-133/09.05.2005

Firmă atestată de Ministerul Apelor Pădurilor și Protecției Mediului, în baza Legii Mediului nr. 137/1995
și O.M. nr. 278/1996, pentru elaborarea studiilor de impact și bilanțuri de mediu.

STUDIU GEOTEHNIC

**PRIVIND TERENUL DE FUNDARE
ÎN SCOPUL: PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ
PARCELA IERTAȘ
ZONA STRĂZII IANCU DE HUNEDOARA F.N**

MUNICIPIUL ZALĂU JUDEȚUL SĂLAJ

BENEFICIAR: JOZSA FERENCZ ȘI SOȚIA KATINKA

**DIRECTOR
ING. GEOLOG VICTOR MURESAN**



**ÎNTOCMIT
ING. GEOLOG VICTOR MURESAN**

aprilie 2021

STUDIU GEOTEHNIC

Privind caracteristicile necesare proiectului tehnic
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN
REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ
PARCELA IERTAȘ
ZONA STRĂZII IANCU DE HUNEDOARA F.N
MUNICIPIUL ZALĂU JUDEȚUL SĂLAJ
BENEFICIAR: JOZSA FERENCZ ȘI SOȚIA KATINKA

C.1 DATE GENERALE

Studiu geotehnic întocmit conform NP 074/2014 Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

- a) Amplasamentul se găsește în Municipiul Zalău zona străzii Iancu de Hunedoara fără număr Parcela Iertaș județul Sălaj. Imobilul este constituit din teren particular proprietatea numiților Jozsa Ferencz și soția Katinka înscris în CF nr. 67479 și număr cadastral 67479 în suprafață de 5500 mp.
- b) Beneficiarul lucrării: Jozsa Ferencz și soția Katinka din Zalău strada județul Sălaj.
- c) Proiectantul general este: SC Arcomid Urban Design SRL din Zalău strada G-ral Ioan Dragalina nr. 28 bloc D5 scara A apartament 1 județul Sălaj.
- d) Proiectantul de specialitate pentru studiul geotehnic este SC BADER PROD COM SRL Zalău strada M. Eminescu nr.37 județul Sălaj.

f) Clădirile vor fi de tip parter și etaj sau mansarda, sau demisol plus parter și etaj sau mansardă cu fundații continue din beton simplu, zidării din blocuri ceramice, acoperiș tip șarpantă pe structură de lemn acoperite cu țiglă sau tablă. Sub fundație, peste elevație zidăria parter și mansarda sau etaj se vor poza centuri din beton armat legate pe verticală cu stâlpișori din beton armat, peste demisol și parter se va pune planșee din beton armat iar planșeul peste mansarda sau etaj va fi din grinzi de lemn termoizolate.

C.2 DATE PRIVIND TERENUL PE AMPLASAMENT

a) Date privind zonarea seismică.

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6. Conform Normativului P100-1/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$.

b) Date geologice generale

Geologic amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Silvaniei. Roca de bază este reprezentată prin argilă marnoasă cenușie sau cenușiu vineție, peste care în cursul erelor geologice s-au depus orizonturi de strate cuaternare reprezentate prin argile, argile prăfoase, nisipuri, pietrișuri, nisipuri argiloase.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Amplasamentul clădirii se găsește în Bazinul Hidrografic superior al Râului Valea Zalăului, Subbazinul Hidrografic Superior al Pârâului Sârmaș, pe malul stângal pârâului în zona superioară a versantului. În forajele executate nu am întâlnit apă suterană până la adâncimea la care s-a forat, respectiv 4,00 m, ea apărând foarte rar ca apă

izvoare de coastă pe amplasament. Dat fiind faptul că suntem aproape de cumpăna apelor dintre Subbazinul Hidrografic al Pârâului Sărmaș cu Subbazinul Hidrografic al Pârâului Meseș apele pluviale acumulate în subteran sunt puține.

d) Date geotehnice (a se vedea punctul C3 și C4)

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală.

Amplasamentul a funcționat și funcționează ca plantație de pruni pe terase continue (plantația de pruni este degenerată întrucât nu a mai fost întreținută de cca. 30 de ani).

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrării:

Accesul la amplasament se face din prelungirea străzii Iancu de Hunedoara, o stradă neamenajată în zonă, de fapt un fost drum de exploatare agricolă. Pe drum nu există rețele electrice rețele de apă, canalizare și gaz. Traficul în zonă este foarte mic, aici circulând mijloace auto mici sau mijloace auto mari atunci când se construiesc clădiri noi sau utilaje agricole.

g) Încadrarea obiectivului în "zone de risc"

Pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de inundații și nu sunt rupturi sau alunecări de teren (de tipul curgeri plastice).

C.3 PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Pe teren s-a efectuat prospectarea amplasamentului cât și a zonelor din apropiere, executarea a trei foraje mecanice cu foreza de 100 mm diametru la 4,00 m adâncime fiecare pe amplasament (vezi planul de situație scara 1:500).

b) Forajele s-au executat cu o foreză mecanică avînd sapa de 100 mm diametru cu recoltarea de probe tulburate.

- c) Lucrările de teren și laborator s-au executat în perioada 26 - 30 aprilie 2021.
- d) Stratificația pusă în evidență (vezi planul de situație și fișa forajelor).

Foraj F1

- Între 0,00 – 0,40 m adâncime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- Între 0,40 – 1,20 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie, umflări și contracții mici ($U_L = 110\%$)
- Între 1,20 – 1,90 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie, umflări și contracții mici ($U_L = 106\%$)
- Între 1,90 – 2,80 m adâncime am interceptat un strat de argilă galben cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie
- Între 2,80 – 4,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă galben cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate redusă

Foraj F2 (vezi planul de situație scara 1:500)

- Între 0,00 – 0,40 m adâncime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- Între 0,40 – 1,30 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie, umflări și contracții mici ($U_L = 110\%$)
- Între 1,30 – 2,10 m adâncime am interceptat un strat de argilă cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie, umflări și contracții mici ($U_L = 107\%$)

- Între 2,10 – 3,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă galben cafenie plastic vârtoasă cu compresibilitate medie
- Între 3,00 – 4,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă galben cafenie plastic vârtoasă și compresibilitate redusă

Foraj F3 (vezi planul de situație scara 1:500)

- Între 0,00 – 0,30 m adâncime am interceptat un strat de sol fertil galben cafeniu
 - Între 0,30 – 1,20 m adâncime am interceptat un strat de argilă galbenă plastic tare, compresibilitate medie, umflări și contracții mari ($U_L = 115\%$)
 - Între 1,20 – 3,10 m adâncime am interceptat un strat de argilă galbenă plastic tare, compresibilitate medie, umflări și contracții mari ($U_L = 120\%$)
 - Între 3,10 – 3,30 m adâncime am interceptat un strat de argilă galbenă plastic tare și compresibilitate medie
 - Între 3,30 – 4,00 m adâncime am interceptat un strat de argilă galben vineție plastic tare și compresibilitate medie
- e) Nu am interceptat apă subterană până la adâncimea de 4,00 m la care s-a forat. Dat fiind faptul că amplasamentul se găsește aproape de cumpna apelor dintre Bazinul Hidrografic Sărmaș și Bazinul Hidrografic Meseș apa subterană se găsește foarte rar sau deloc.

C.4 EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

- a) Încadrarea lucrării în categorii geotehnice

Conform Normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" aprobat prin Ordinul nr. 1330 din 17.07.2014 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice amplasamentul se încadrează astfel:

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Tabel A 1 - 4

- Condiții de teren:	Terenuri medii	2 puncte
- Apă subterană:	Fără epuisme	1 punct
- Clasificarea construcției		
După categoria de importanță:	Normală	3 puncte
- vecinătăți	Fără risc	1 punct
Total punctaj		7 puncte

Conform codului P100-1 se adaugă 1 punct pentru risc de cutremur pentru $a_g < 0,15 g$

Total punctaj 8 puncte

Risc geotehnic redus, iar categoria geotehnică este 1.

Conform STAS 6054-85 adâncimea a de îngheț este de 0,80 m.

d) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament.

Terenul pe amplasament este stabil, nu sunt condiții litologice și hidrogeologice care să favorizeze rupturile sau alunecările de teren.

e) Adâncimea de fundare a obiectivelor de investiție și caracteristicile geotehnice ale terenurilor de fundare se vor stabili în cadrul studiilor geotehnice pentru proiectele tehnice care se vor executa pentru fiecare obiect de investiție în parte.

f) Presiunea convențională $\bar{p}_{conv}$ de bază va fi:

- Pentru argile cu umflare liberă de $U_L = 110 - 105\%$ va fi de 280 – 300 Kpa
- Pentru argile cu umflare liberă de $U_L = 120 - 115\%$ va fi de 220 – 250 Kpa

Presiunea convențională se va calcula în funcție de adâncimea de fundare (D) și lățimea fundațiilor (B) conform STAS 3300/2-85 punct B2 cu formula:

$$P_{\text{conv}} = \bar{p}_{\text{conv}} + C_B + C_D$$

$$C_B = \bar{p}_{\text{conv}} \times 0,05(B-1)$$

$$C_D = \bar{p}_{\text{conv}} \times \frac{D-2}{4} \text{ pentru } D < 2,00 \text{ m}$$

$$C_D = \bar{p}_{\text{conv}} \times 1,5(D-2) \text{ pentru } D > 2,00 \text{ m}$$

f) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului.

Nu sunt necesare îmbunătățiri su consolidări suplimentare ale terenului de fundare.

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NP 126/2010.

- Înainte de începerea săpăturilor la fundații este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații.
- Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt.
- Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura

posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație.

- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.
- Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm prevăzut cu pantă de 5% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.
- Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior.
- Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută în afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil în emisar (șanțul viitoarelor drumuri) iar apele menajere vor fi colectate și conduse la fosa septică și de aici vor fi transportate periodic cu vidanța la Stația de Epurare Zalău.
- Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.
- Prezentul studiu geotehnic poate fi folosit doar la faza P.U.Z. Pentru fazele de proiect tehnic fiecare obiect din obiectiv va avea studiu geotehnic propriu.

Intocmit,
ing. geolog Victor Mureșan



FIȘA FORAJELOR

Adâncimea de la (m)	Adâncimea până la (m)	Grosime strat	Adâncimea apei Subteranei la data forării (m)	Nivelul la care s-a stabilizat (m)	Denumirea stratului	Nr. probă	Adâncimea de recoltare a probei (m)	Pietriș %	Nisip %	Praf %	Argilă %	Umiditate W %	Indice de plasticitate Ip %	Indice de consistență Ic %	Greutate volumetrică Y KN/mc	Limita de curgere WL %	Limita de frământare Wp %	Indice de lichiditate	Indicele porilor (e)	Grad de umiditate (Sr)	σ ₀	C Kpa	E x100 Kpa	UL %	A2 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FORAJ F1																									
0,00	0,40	0,40	-	-	Sol fertil cafeniu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,40	1,90	1,50	-	-	Argilă cafenie	1	1,20	-	18	23	59	26,43	34,15	0,96	19,12	59,21	25,06	0,04	0,84	0,68	14	37	195	110	15
						2	1,80	-	13	30	57	27,38	34,85	0,93	19,09	59,79	24,94	0,07	0,85	0,70	14	36	195	106	17
1,90	4,00	2,10	-	-	Argilă galben cafenie	3	2,80	-	12	29	59	28,05	35,08	0,91	19,04	59,97	24,89	0,09	0,85	0,75	13	40	190	-	-
						4	3,90	-	22	16	62	27,13	29,44	0,95	19,16	55,09	25,65	0,05	0,87	0,71	16	29	210	-	-


ÎNTOCMIT
 SC Bader Prod Com SRL
 ing. geolog Victor Mureșan

ÎNTOCMIT,
 SC INSERCO SRL
 Șef laborator
 Avram Maria



FIȘA FORAJELOR

Adâncimea de la (m)	Adâncimea până la (m)	Grosime strat	Adâncimea apei Subteranel la data forării (m)	Nivelul la care s-a stabilizat (m)	Denumirea stratului	Nr. probă	Adâncimea de recoltare a probei (m)	Pietriș %	Nisip %	Praf %	Argilă %	Umiditate W %	Indice de plasticitate Ip %	Indice de consistență Ic %	Greutate volumetrică Y KN/mc	Limita de curgere WL %	Limita de frământare Wp %	Indice de lichiditate	Indicele porilor (e)	Grad de umiditate (Sr)	σ ₀	C Kpa	E x100 Kpa	UL %	A2 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FORAJ F2																									
0,00	0,40	0,40	-	-	Sol fertil cafeniu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,40	2,10	1,70	-	-	Argilă cafenie	1	1,23	-	17	23	60	26,98	34,72	0,95	19,10	59,96	25,24	0,05	0,85	0,70	14	38	195	110	16
						2	2,00	-	14	29	57	27,50	34,94	0,93	19,08	59,99	25,05	0,07	0,85	0,72	14	36	195	107	17
2,10	4,00	1,90	-	-	Argilă galben cafenie	3	3,00	-	11	31	58	28,21	35,48	0,91	19,05	60,49	25,01	0,09	0,85	0,77	13	41	190	-	-
						4	3,90	-	23	16	61	27,13	29,15	0,95	19,14	54,82	25,67	0,05	0,87	0,71	16	29	210	-	-


 ÎNTOCMIT,
 SC Bader Prod Com SRL
 ing. geolog Victor Mureșan

ÎNTOCMIT,
 SC INSERCO SRL
 Șef laborator
 Avram Maria



FIȘA FORAJELOR

Adâncimea de la (m)	Adâncimea până la (m)	Grosime strat	Adâncimea apei Subteranei la data forării (m)	Nivelul la care s-a stabilizat (m)	Denumirea stratului	Nr. probă	Adâncimea de recoltare a probei (m)	Pietriș %	Nisip %	Praf %	Argilă %	Umiditate W %	Indice de plasticitate Ip %	Indice de consistență Ic %	Greutate volumetrică Y KN/mc	Limita de curgere WL %	Limita de frământare Wp %	Indice de lichiditate	Indicele porilor (e)	Grad de umiditate (Sr)	σ_0	C Kpa	E x100 Kpa	UL %	A2 %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FORAJ F3																									
0,00	0,30	0,30	-	-	Sol fertil galben cafeniu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0,30	3,30	3,00	-	-	Argilă galbenă	1	1,20	-	12	26	62	26,73	33,90	1,20	19,04	67,41	33,51	-	0,86	0,70	12	43	180	115	30
						2	2,10	-	11	23	66	27,30	35,39	1,17	19,01	68,70	33,31	-	0,84	0,73	11	45	175	120	31
						3	3,20	-	6	35	59	28,37	37,30	1,05	18,68	67,53	30,23	-	0,84	0,78	11	46	175	-	-
3,30	4,00	0,70	-	-	Argilă galben vineție	4	3,90	-	5	32	63	29,31	39,42	1,02	18,56	69,51	30,09	-	0,85	0,81	10	48	170	-	-


ÎNTOCMIT,
 SC Bader Prod Com SRL
 ing. geolog Victor Mureșan
 Zalău
 SALAJ

ÎNTOCMIT,
 SC INSERCO SRL
 Șef laborator
 Avram Maria



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Subzona locuintelor individuale cu densitate redusa, propusa
- Zona de locuire-
- Zona edificabila
- Retrageri minime obligatorii:
 - fata de aliniament: min. 5,00 m
 - fata de limitele laterale: min. 0,60 m
 - fata de limita posterioara: min. 3,00 m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Circulații (existente și) propuse
- Accese pe parcelele propuse

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruita estimata = 974,30 mp
 Sdesfasurata estimata = 2.922,90 mp
 S teren = 5.500,00 mp
 P.O.T. propus in PUZ = 17,71 %
 C.U.T. propus in PUZ = 0,531

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. existent = 0,00 %
 C.U.T. existent = 0,00
 P.O.T. max. propus = 30,00 %
 C.U.T. max. propus = 0,90
 Regim maxim de inaltime: S/D+P+1E+M

REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA

SCARA 1:2000



Acceleratia terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colt: $T_c=0.7s$

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.

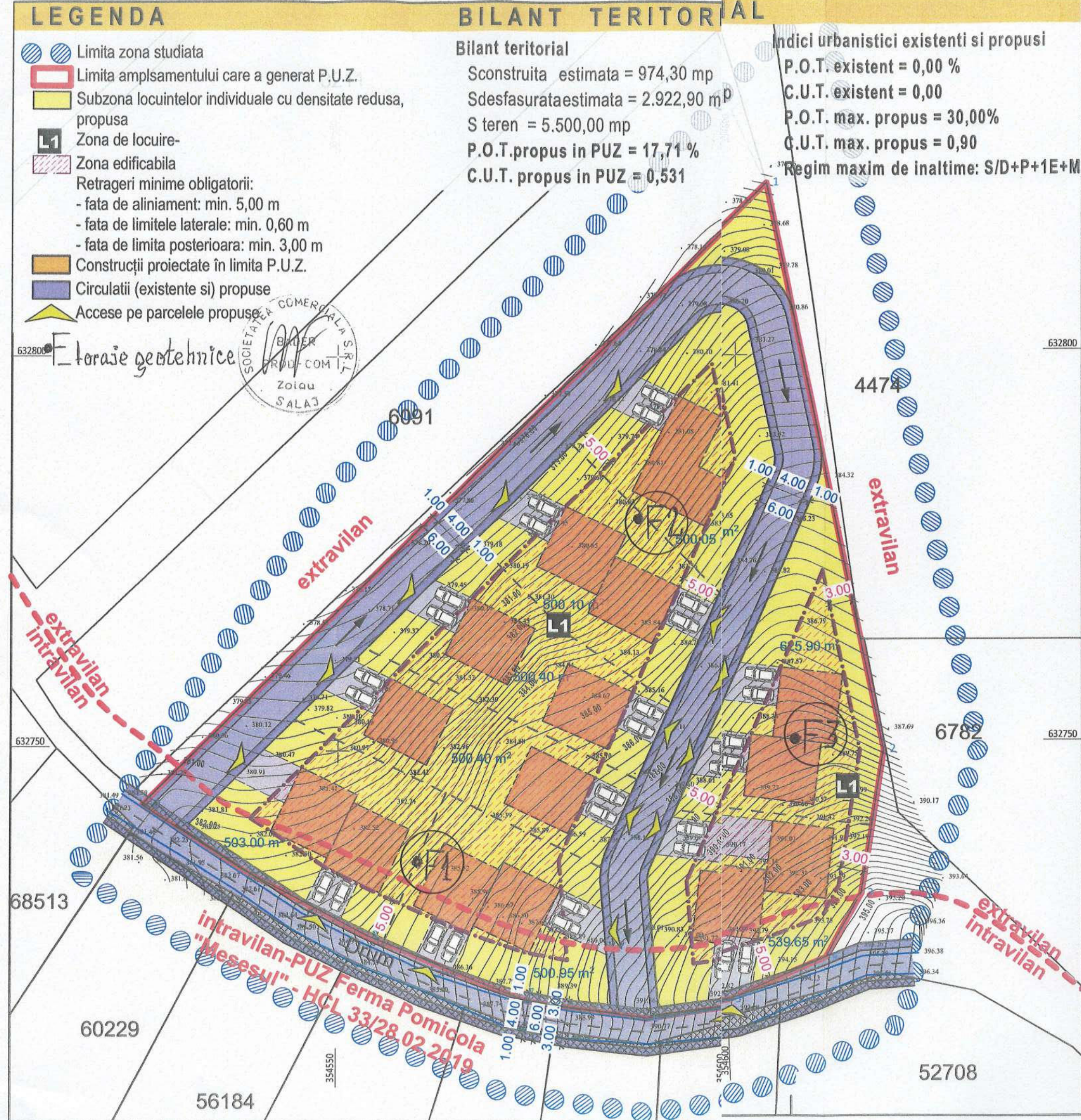
URBAN DESIGN

AR chitecture
CO nstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția	
	JOZSA KATINKA	
PROIECT NR. 12 / 2020	Mun. Zalău,	jud. Sălaj
	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
	COORD. R.U.R. arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESEAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA	
SCARA 1:500		
Planșa U03		





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ A JUDEȚULUI SALAJ
OFICIUL PENTRU STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE SALAJ

Zalau, str. C. Coposu , nr. 79/a ; tel /fax 0260-610121 ;

E-mail :ospa_salaj@yahoo.com

Nr. 136 / 13.05.2021

Se aprobă,
DIRECTOR
ing. DEJEU IOAN ONUT



**STUDIU PEDOLOGIC ȘI STABILIREA CLASEI
DE CALITATE**
**în scopul:.,P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,
REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ ,,**

Beneficiar: JOZSA FERENCZ

Localitatea: ZALĂU

U.A.T.: ZALĂU

Județul: SĂLAJ

Intocmit:

ing. ped. Bartha Istvan
chimist Andrei Corina
cart. Chira Camelia



Anul 2021

INTRODUCERE

Studiul s-a întocmit pentru **JOZSA FERENCZ** teren cu număr CF-67479 în suprafață de 5.500 mp, folosința livadă, parcela Iertas, UAT Zalău, județul Sălaj.

Obiectul studiului pedologic este solul, studiat în raport cu factorii de mediu care și condiționează existența și împreună cu care formează terenuri (biotopuri, unități de teritoriu ecologic omogen) cu favorabilități specifice la diferite utilizări agricole sau silvice cu cerințe.

Scopul studiului pedologic este:

- cunoașterea științifică, complexă a resurselor de sol ale teritoriului, inventarierea caracterizarea solurilor pe baza însușirilor sale morfologice, fizice și chimice.

- separarea de unități cartografice cu soluri similare și integrarea acestor unități de sol în teritorii ecologic omogene, prin considerarea tuturor factorilor de mediu.

Pentru evaluarea terenurilor agricole este necesară existența unei clasificări și grupări a terenurilor după modul lor specific de comportare la o anumită utilizare sau la un anumit tip de amenajare – ameliorare, sau după potențialul lor productiv pentru diferite folosințe și culturi, precum și o cunoaștere aprofundată a condițiilor de creștere a plantelor și de determinare a gradului de favorabilitate a acestor condiții pentru fiecare folosință și cultură în parte.

Pentru obținerea datelor necesare s-au recoltat probe de sol, pentru identificarea, delimitarea și caracterizarea unităților de sol, aceste probe s-au analizat în laboratorul O.S.P.A. Sălaj.

Determinările efectuate și metodele de lucru au fost următoarele:

- ph-ul potențiometric, cu electrod de sticlă, suspensie apoasă sol/apă 1:2,5
- umiditatea-prin uscare în etuvă
- analiza granulometrică– metoda Kacinschi.
- humus (H) % - metoda Walkley-Black, modificată de Gogoasă;
- determinarea conținutului de carbonați de calciu-metoda Scheibler

PROFIL REPREZENTATIV nr.1

Localizare: Jud. Sălaj

Localitatea: Zalău

Coordonate: 47°10' 42" N și 23°04'46" E alt. 375 m

Unitatea taxonomică de sol: **PRELUVOSOL stagnic (ELst)**

Acest tip de sol s-a format pe versant moderat înclinat, panta cuprinsă între 15-20%, apa freatică la peste 10 m adâncime, expoziție N. Solul are o textură mijlocie-fină, conținutul în humus este mic și reacție slab acidă

Prezintă următoarele orizonturi: **Ao-ABw-Btw**

CARACTERE MORFOLOGICE

Orizontul Ao 0-25 cm – textură lut argilos mediu (TT52), culoare brun 10YR4/3 în stare umedă și brun 10YR5/3 în stare uscată, structură poliedrică angulară mică, pori fini și rari, jilav, slab tasat, reacție slab acidă pH=6,860, conținut mic în humus H=2,22%, nu face efervescență, cu rădăcini subțiri dese, trecere treptată, dreaptă

Orizontul ABw 25-52 cm – textură lut argilos mediu (TT52), culoare brun 10YR4/3 în stare umedă și brun pal 10YR6/3 în stare uscată, structură poliedrică angulară medie, pori fini și rari, jilav, slab tasat, reacție neutră pH=6,952, conținut foarte mic în humus H=1,39%, nu face efervescență, cu rădăcini subțiri rare, trecere treptată, dreaptă

Orizontul Btw 52-74 cm – textură argilă lutoasă (AL61), culoare brun gălbui 10YR5/4 în stare umedă și brun gălbui deschis 10YR6/4 în stare uscată, structură prismatică, pori fini și rari, umed, moderat tasat, reacție slab acidă pH=6,613, nu face efervescență.

b) Valoarea indicatorilor pedologici și agrochimici ce participă la stabilirea notelor de bonitare se prezintă astfel :

	Cod
- temperatura medie anuală	(3C) – 9,5
- precipitații medii anuale	(4C) – 525
- starea de gleizare a solului	(14) – 0
- starea de pseudogleizare a solului	(15) – 4
- salinizarea/alcalizarea solului	(16/17) – 00/00
- textura solului	(23) – 52
- gradul de poluare	(29) – 02
- panta terenului	(33) – 17
- alunecări de teren	(38) – 0
- adâncimea apei freatice	(39) – 15,0
- inundabilitate prin revărsare	(40) – 0
- porozitate totală	(44) +15
- conținut de carbonat de calciu	(61) – 01
- reacția solului	(63) – 6,6
- volumul edafic	(133) – 063
- rezerva de humus	(144) – 090
- excesul de umiditate de suprafață	(181) – 3

BONITAREA TERENURILOR

Lucrarea de bonitare a solurilor furnizează date despre potențialul de producție a terenului exprimat prin note de bonitare, indicând gradul de favorabilitate a ansamblului de factori și condiții ecologice pentru diferite folosințe și culturi.

Pentru calculul notelor de bonitare, din multitudinea de condiții de mediu care caracterizează fiecare unitate de teren (UT sau TEO) delimitate în cadrul studiului, s-au ales numai cele considerate mai importante, mai ușor și mai precis măsurabile și anume: temperaturi medii anuale, precipitații medii anuale, gleizare, pseudogleizare, salinizare și alcalizare, textură, poluarea, panta, adâncimea apei freatică, inundabilitatea prin revărsare, porozitatea, conținut de carbonat de calciu, reacția solului, volumul edafic, rezerva de humus.

În situația bonitării terenurilor pentru condiții naturale, fiecare dintre indicatorii de mai sus participă la stabilirea notei de bonitare, printr-un coeficient de bonitare care variază între 0 și 1 după cum însușirea respectivă este total nefavorabilă sau optimă, pentru exigențele folosinței sau plantei luate în considerare.

Nota de bonitare pe folosințe și culturi se obține înmulțind cu 100 produsul coeficienților indicatorilor care participă direct la stabilirea notei de bonitare.

Pentru arabil, nota de bonitare se calculează ca medie aritmetică a notelor obținute la 8 culturi agricole de bază (grâu, orz, porumb, floarea-soarelui, sfeclă de zahăr, cartof, soia, mazăre-fasole).

Capacitatea de producție a terenurilor este influențată pe lângă factorii naturali și de cei antropici. Metodologia de bonitare permite stabilirea notei de bonitare pentru condiții naturale dar și potențarea notelor de bonitare pentru unele influențe antropice.

În economia de piață trebuie însă avut în vedere, în situația efectuării unor lucrări agropedoameliorative aspectul economic, existând anumite limite și domenii de manifestare a efectului economic a investițiilor în lucrările efectuate.

Prin efectuarea unor lucrări agropedoameliorative capacitatea de producție a solurilor se îmbunătățește mult, efectul acestor lucrări fiind de durată.

În urma intervenției antropice asupra solurilor, prin executarea unor lucrări, care pot să stimuleze sau să inhibe manifestarea unor factori, bonitarea, prin intermediul coeficienților de bonitare evidențiază aceasta.

Ca urmare a executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare și a tehnologiilor de ameliorare, unele însușiri ale terenurilor agricole sunt corectate sau înlăturate, ceea ce necesită reducerea sau anihilarea penalizărilor introduse prin coeficienții de bonitare, operație denumită potențarea notei de bonitare.

Nota de bonitare naturală, reprezintă potențialul natural, actual de producție, iar în cazul executării unor lucrări agropedoameliorative nota de bonitare crește cu coeficientul de potențare a lucrării respective.

Este foarte important de a se avea în vedere că o anumită stare climatică la același nivel al capacității fizice și chimice al solului, poate fi favorabilă pentru o cultură dar nefavorabilă pentru altă cultură, aceasta fiind rezultatul unor cerințe biologice de la o plantă la alta.

În funcție de valoarea notei de bonitare se stabilește pentru bonitarea în condiții naturale 5 clase, grupând notele din 20 în 20 până la 100 puncte.

Pe baza metodologiei de bonitare a terenurilor – I.C.P.A.-1986, încadrarea unităților de teren în clase de calitate pe moduri de folosință se face după cum urmează:

- CLASA I – nota între limitele 81-100 puncte
- CLASA II – nota între limitele 61- 80 puncte
- CLASA III – nota între limitele 41- 60 puncte
- CLASA IV – nota între limitele 21-40 puncte
- CLASA V - nota între limitele 0-20 puncte

CHIEF OF POLICE: ROBERT DE BONTAAL

Beneficiar: JOZSA FERENCZ

Nr. Cad. 67479

[illegible]

PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ

Beneficiar: JOZSA FERENCZ, loc Zalău

Legendă

Profil de sol

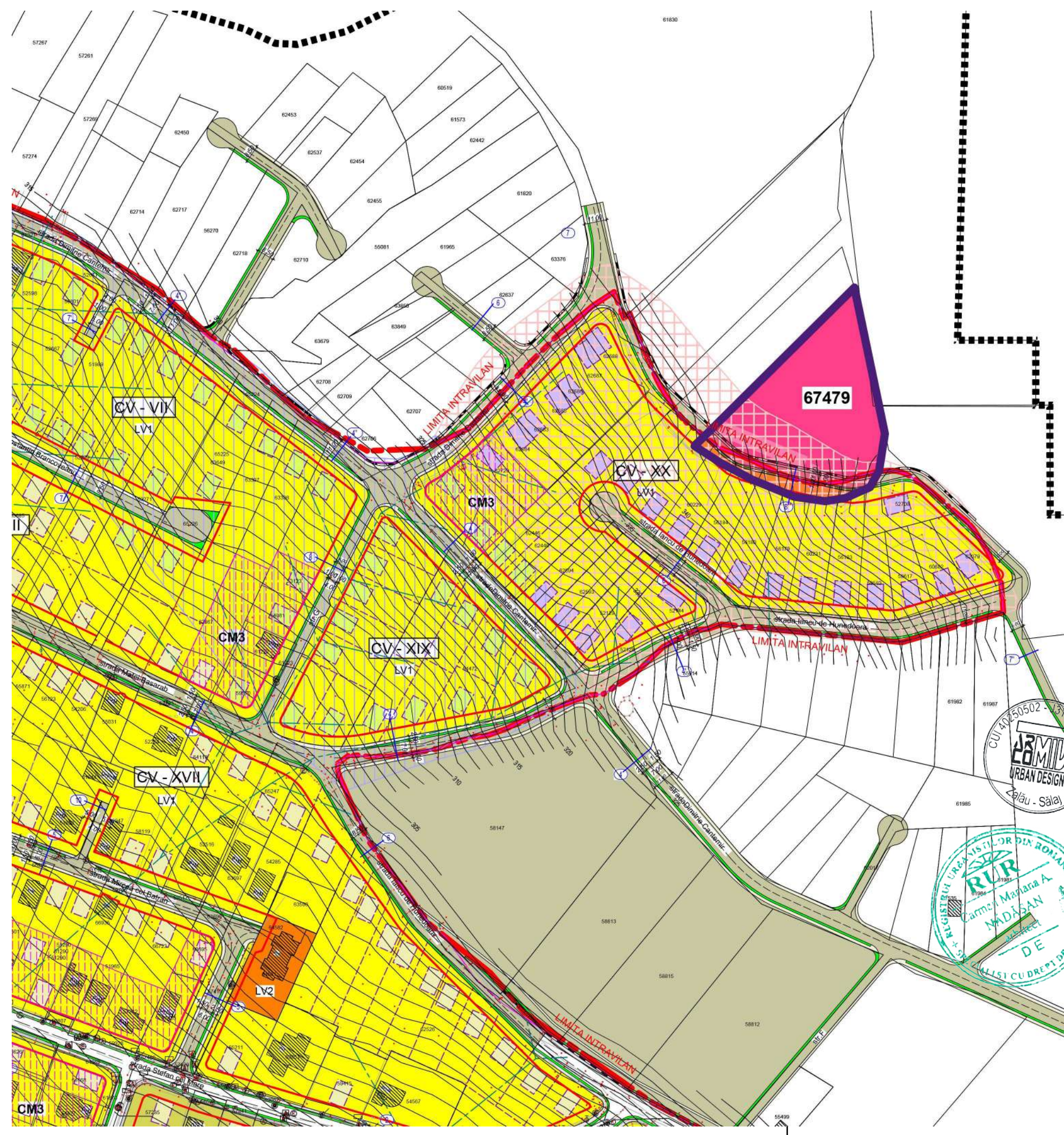
Profil de sol



200 m

Google Earth

© 2021 Google
Image © 2021 CNES / Airbus



INCADRAREA ÎN TERITORIU - RELATIONARE CU PUZ FERMA POMICOLA "MESEȘUL"
SCARA 1:2000



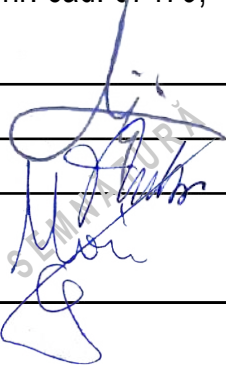
Accelerația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN
DESIGN

AR chitecture
CO nstruction engineering
URBAN planning

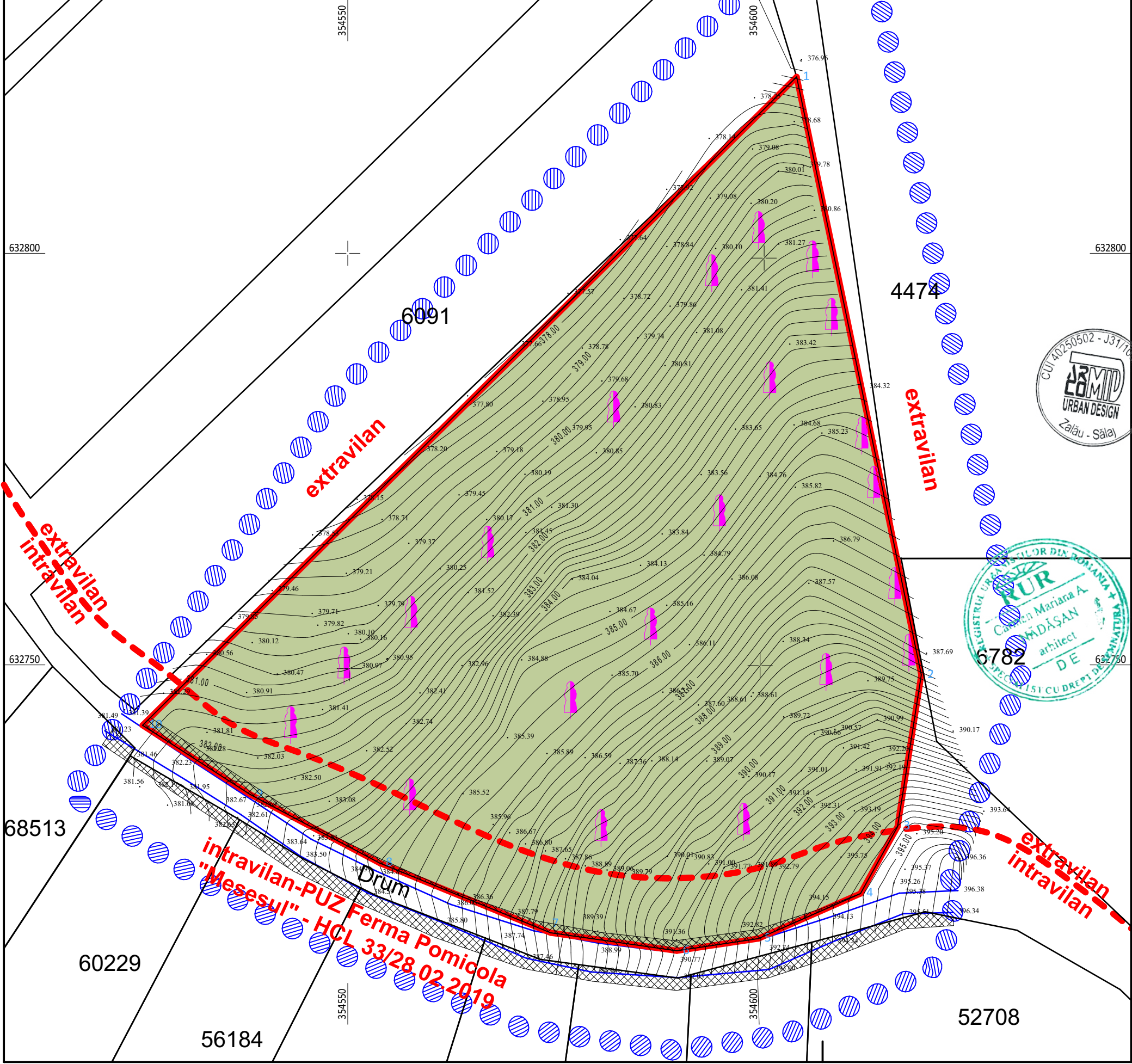
ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, Str. , , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, C.F. nr. 67479, nr. cad. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:2000 Planșa U01	INCADRAREA ÎN TERITORIU - RELATIONARE CU PUZ FERMA POMICOLA "MEȘUL"	

LEGENDA

-  Limita zona studiata
-  Limita amplsamentului care a generat P.U.Z.
-  Spatii verzi neamenajate



SITUAȚIA EXISTENTĂ

SCARA 1:5000



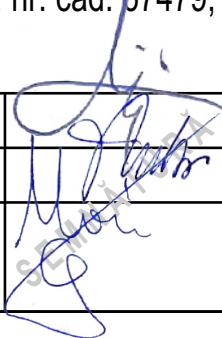
Accelația terenului: $a_g=0.10g$ Perioada de colț: $T_c=0.7s$
 Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN
DESIGN

AR chitecture
CO nstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, Str. , , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, C.F. nr. 67479, nr. cad. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
SCARA 1:500		
Planșa U02		

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
- Subzona locuintelor individuale cu densitate redusa, propusa
- Zona de locuire-
- Zona edificabila
- Retrageri minime obligatorii:
 - fata de aliniament: min. 5,00 m
 - fata de limitele laterale: min. 0,60 m
 - fata de limita posterioara: min. 3,00 m
- Construcții proiectate în limita P.U.Z.
- Circulații (existente si) propuse
- Accese pe parcelele propuse

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

Sconstruita estimata = 974,30 mp
 Sdesfasurataestimata = 2.922,90 mp
 S teren = 5.500,00 mp
 P.O.T. propus in PUZ = 17,71 %
 C.U.T. propus in PUZ = 0,531

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. existent = 0,00 %
 C.U.T. existent = 0,00
 P.O.T. max. propus = 30,00%
 C.U.T. max. propus = 0,90
 Regim maxim de inaltime: S/D+P+1E+M

REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA

SCARA 1:2000



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

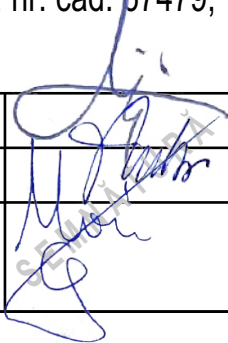
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

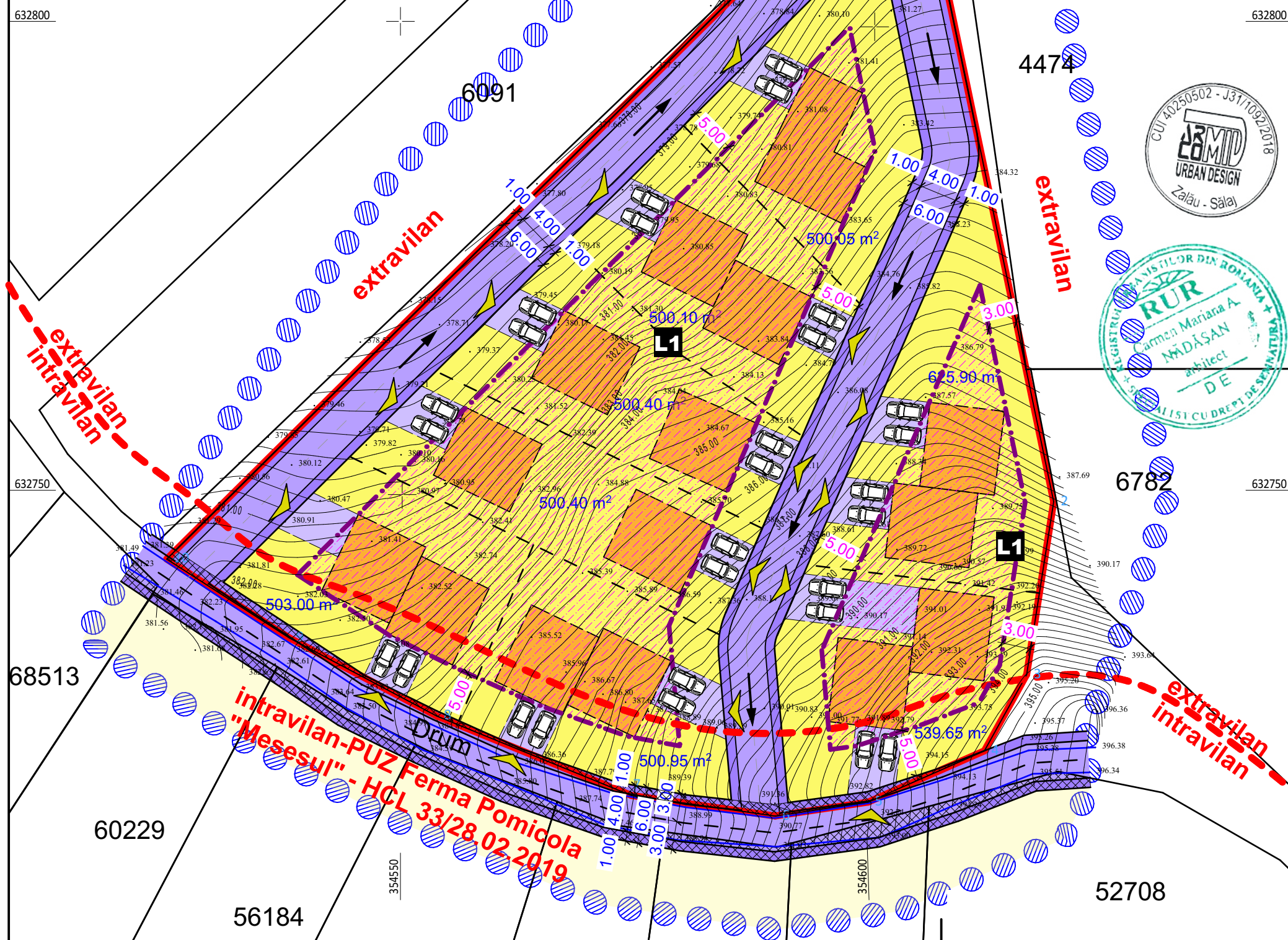
URBAN
DESIGN

AR chitecture
CO nstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, Str. _____, nr. _____, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, C.F. nr. 67479, nr. cad. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE - POSIBILITATI DE MOBILIARE URBANISTICA	
SCARA 1:500		
Planșa U03		



BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

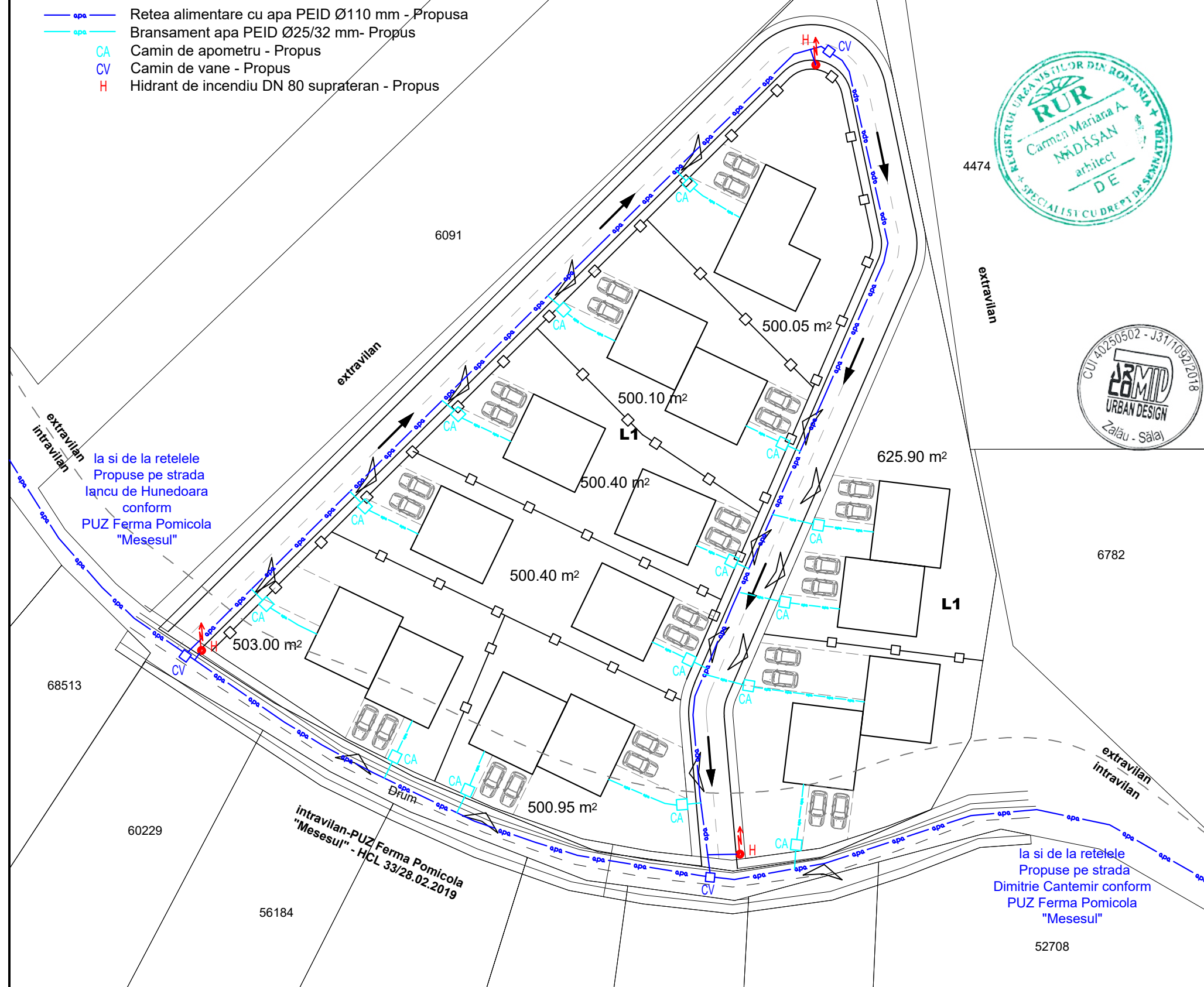
Sconstruita estimata = 974,30 mp
Sdesfasurata estimata = 2.922,90 mp
S teren = 5.500,00 mp
P.O.T.propus in PUZ = 17,71 %
C.U.T. propus in PUZ = 0,531

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. max. propus = 30,00%
C.U.T. max. propus = 0,90
Regim maxim de inaltime: S/D+P+1E+M

LEGENDA:

- apa Retea alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Propusa
- apa Bransament apa PEID Ø25/32 mm- Propus
- CA Camin de apometru - Propus
- CV Camin de vane - Propus
- H Hidrant de incendiu DN 80 suprateran - Propus



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

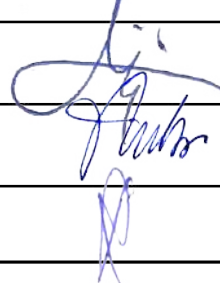
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN DESIGN

ARchitectură
COnstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, Str., jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, f.n., CF. NR. 67479, CF. NR. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
RETELE. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE ALIMENTARE CU APA	
SCARA 1:500		
Planșa U04		

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

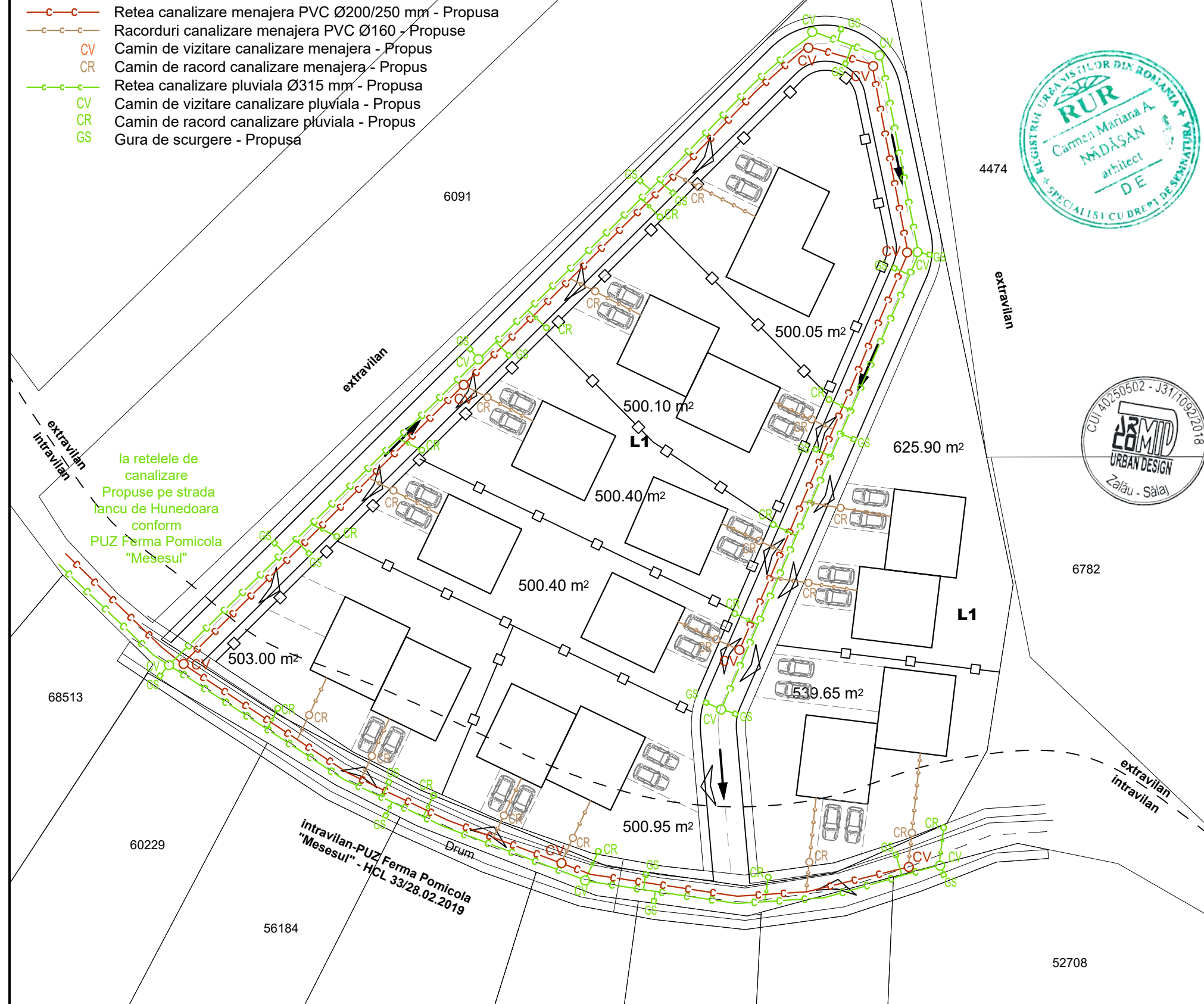
Sconstruita estimata = 974,30 mp
Sdesfasurata estimata = 2.922,90 mp
S teren = 5.500,00 mp
P.O.T. propus in PUZ = 17,71 %
C.U.T. propus in PUZ = 0,531

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. max. propus = 30,00%
C.U.T. max. propus = 0,90
Regim maxim de inaltime: S/D+P+1E+M

LEGENDA:

- Retea canalizare menajera PVC Ø200/250 mm - Propusa
- Racorduri canalizare menajera PVC Ø160 - Propuse
- CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- CR Camin de racord canalizare menajera - Propus
- Retea canalizare pluviala Ø315 mm - Propusa
- CV Camin de vizitare canalizare pluviala - Propus
- CR Camin de racord canalizare pluviala - Propus
- GS Gura de scurgere - Propusa



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

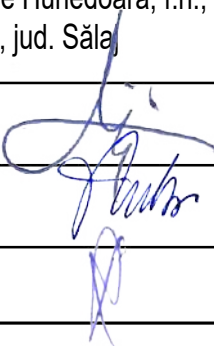
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN DESIGN

ARchitectură
COnstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, f.n., CF. NR. 67479, CF. NR. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
RETELE. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA	
SCARA 1:500		
Planșa U05		

BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial

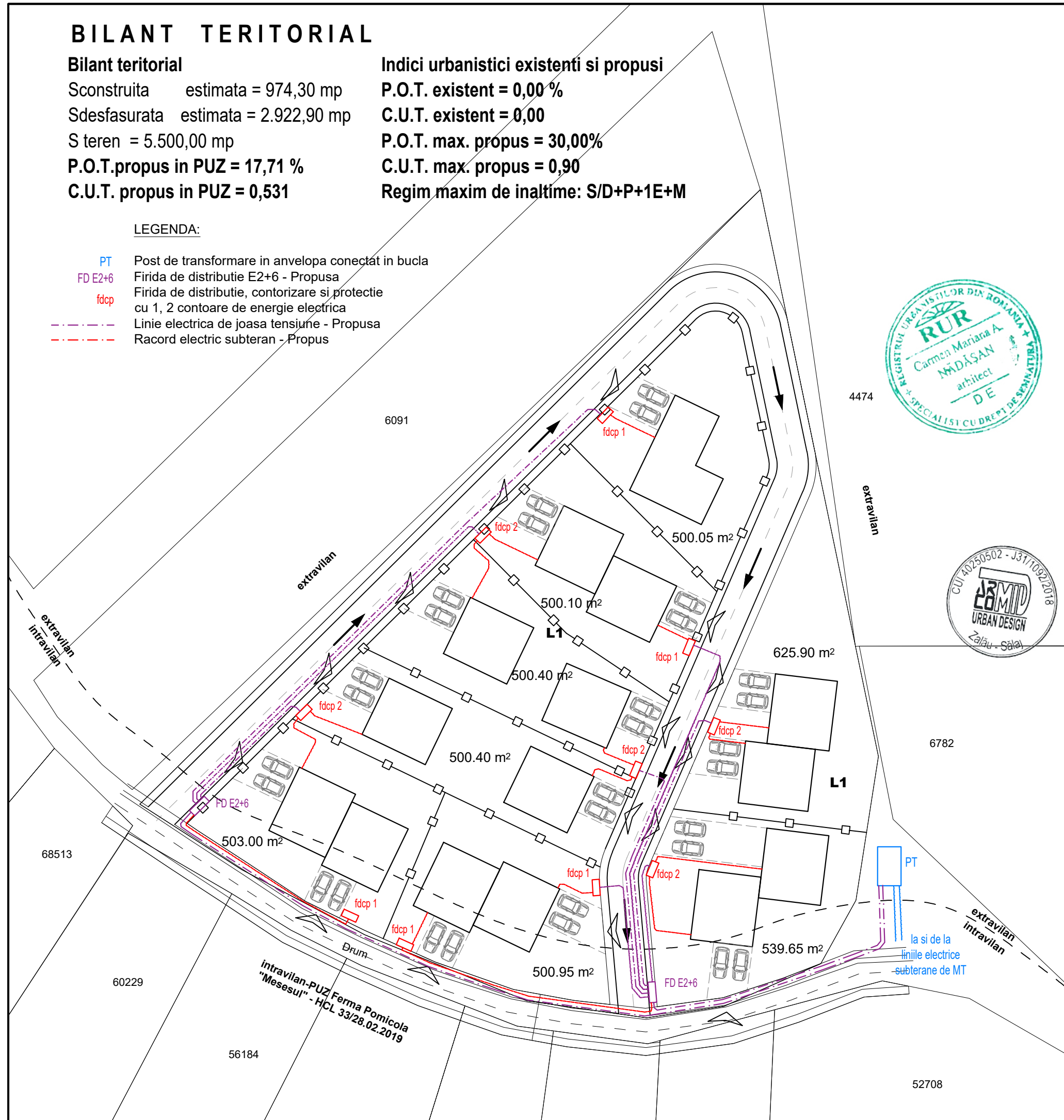
Sconstruita estimata = 974,30 mp
Sdesfasurata estimata = 2.922,90 mp
S teren = 5.500,00 mp
P.O.T.propus in PUZ = 17,71 %
C.U.T. propus in PUZ = 0,531

Indici urbanistici existenti si propusi

P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00
P.O.T. max. propus = 30,00%
C.U.T. max. propus = 0,90
Regim maxim de inaltime: S/D+P+1E+M

LEGENDA:

- PT Post de transformare in anvelopa conectat in bucla
FD E2+6 Firida de distributie E2+6 - Propusa
fdcp Firida de distributie, contorizare si protectie
cu 1, 2 contoare de energie electrica
- - - - - Linie electrica de joasa tensiune - Propusa
- - - - - Racord electric subteran - Propus



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

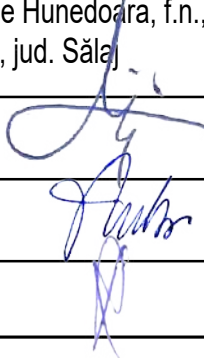
Acest proiect este proprietatea S.C. ARCOMID URBAN DESIGN S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

URBAN DESIGN

ARchitecture
COnstruction engineering
URBAN planning

ARCOMID

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

BENEFICIAR INVESTIȚIE	JOZSA FERENCZ și soția JOZSA KATINKA	
	Mun. Zalău, jud. Sălaj	
PROIECT NR. 12 / 2020	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, REGLEMENTARE ȘI URBANIZARE ZONĂ Amplasament: Zalău, zona Str. Iancu de Hunedoara, f.n., CF. NR. 67479, CF. NR. 67479, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN	
RETELE. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	
SCARA 1:500		
Planșa U06		