



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. 126

din 28 aprilie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale” str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 76-78, beneficiar SC Zalimobrar SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 14153 din 16.02.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 14157 din 16.02.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 685 din 15.06.2021, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 14157 din 16.02.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 676 din 05.01.2022, nr. 29046 din 04.04.2022, Avizul de oportunitate nr. 9 din 03.08.2021 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1122 din 27.08.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 18.04.2022;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale*” str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 76-78, inițiată și finanțată de beneficiarul SC Zalimobrar SRL, 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 construire ansamblu rezidențial și operațiuni notariale*” str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 76-78, beneficiar SC Zalimobrar SRL, 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 Bălăj



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Bianca Fazacaș

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**

AMPLASAMENT: **STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ**

C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158, C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160, C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162, C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

BENEFICIARI: **ZALIMOBRRAR SRL**

NUMĂR PROIECT: **8 / 2021**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Olarilor, nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect: arh. PAUL POP
Coordonator urbanism: arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat: arh. PAUL POP
Proiectat instalații: ing. PRODAN VASILE

DATA ELABORĂRII: **DECEMBRIE 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului ZALIMOBRRAR S.R.L. pentru “ **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**”. Terenurile, proprietate privată se află în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este compus din 8 imobile, terenuri proprietate privată a ZALIMOBRRAR S.R.L. înscrise în C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158, C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160, C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162, C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164.

Situatia initiala a amplasamentului prevedea doua imobile - C.F. nr. 65663 Zalău, nr. cad. 65663 și teren proprietate privată a numiților Bone Maria și Kallos Zsuzsanna, înscris în C.F. nr. 65662, nr. cad. 65662, cu antecontract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 930/07.05.2021, încheiat între Bone Maria și Kallos Zsuzsanna în calitate de promitenți vânzători și Zalimobrar SRL în calitate de promitentă cumpărătoare.

S-a identificat din punct de vedere cadastral partea de imobil care este afectată de secțiunea stradală conf. PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014. Astfel au rezultat 8 imobile, iar suprafața de teren înscrisă în C.F. nr. 74157, C.F. nr. 74161, C.F. nr. 74159 și C.F. nr. 74163 este propusă spre cedare în favoarea domeniului public pentru realizarea secțiunilor stradale. Această suprafață se va dona în favoarea domeniului public al Municipiului Zalău până la obținerea autorizației de construire.

Amplasamentul are o suprafață totală de 17900 mp conform C.F.-urilor. În C.F.-urile imobilelor nu sunt notate sarcini. Categoria de folosință conform C.F.-uri – arabil și livada.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord-vest : proprietate privată nr.cad. 50590, proprietate privată nr. cad. 55363, proprietate privată nr. cad. 59677
- la sud-est : proprietate privată nr.cad. 55239,
- la sud-vest : proprietate privată nr. cad. 61140, Valea Rapoasa
- la nord-est: str.Constantin Dobrogeanu Gherea

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Pe teren se va realiza o arteră de circulație care se va corela cu trama stradală propusă prin PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014, iar

aceasta va deservi accesul la construcțiile viitoare și pentru separarea cvartalelor nou formate.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 685 din 15.06.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Conținutul cadru pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

Surse documentare:

- PUG Municipiul Zalău 2010 – zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesită elaborare de P.U.Z.;
- P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014 - subzona locuințelor unifamiliale cu regim mic de înălțime propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate (Lu);
- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 685 din 15.06.2021, emis de Primăria Municipiului Zalău și a Avizului de Oportunitate nr. 9 din 03.08.2021

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul administrativ al Municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Mesesului și Dealurile Salajului.

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inseuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii-717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor denudationali au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m). Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zalăului structura litologică s-a impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

Municipiul Zalău este situat în cea mai mare parte în albia majoră a Văii Zalăului, lunca și terasa inferioară a acestuia care, însumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Mesesului cu o denivelare de cca. 200-300 m, precum și pe terasa superioară din dreapta Văii Ortelec.

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele. Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe intens locuit care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic și grație potențialului peisagistic deosebit.

Interesul beneficiarilor este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de clădiri de locuit pe parcele proprietăți private.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, canalizare, gaze naturale.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a ZALIMOBRRAR S.R.L. – este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord-vest : proprietate privată nr.cad. 50590, proprietate privată nr. cad. 55363, proprietate privată nr. cad. 59677
- la sud-est : proprietate privată nr.cad. 55239,
- la sud-vest : proprietate privată nr. cad. 61140, Valea Rapoasa
- la nord-est: str.Constantin Dobrogeanu Gherea

Viitoarea zona rezidențială va beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Constantin Dobrogeanu Gherea.

Zona va fi ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal cât și cooperarea cu domeniul edilitar, în zona existând rețelele necesare racordării noilor construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100/92 în zona F. Precedarea unei seismice de către condiții nefavorabile – ploi abundente care să supraîncarce terenurile cu umiditate, poate duce la declanșarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic Municipiul Zalău este drenat de râul Zalău și afluentul acestuia Valea Mitei.

Râul Zalău, afluent de dreapta al Crasnei își dezvoltă bazinul și cursul superior pe teritoriul administrativ al Municipiului Zalău, având izvoare pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea în cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vară-toamnă, un rol important în asigurarea debitului de scurgere jucându-l și alimentarea subterană.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvănean cu debite mari timpurii de primăvara care durează 1-2 luni (martie-aprilie). Această perioadă este urmată de viiturile de la începutul verii. Debitul mediu multianual al Zalăului la ieșirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Apele freatice din zona Municipiului Zalău sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare în cadrul perimetrului analizat punându-se în evidență atât ape freatice cât și cele de adâncime.

Alternanța de roci permeabile (nisipuri, pietrișuri) cu roci impermeabile (argile, marne) și tectonica în anticlinale și sinclinale au oferit posibilitatea formării orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurită în proporție de 40-50 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

Clima Municipiului Zalău este influențată de factori climatogenetici (poziția geografică, radiația solară, circulația generală a atmosferei, relieful, solul, vegetația, suprafețele acvatice) la care se adăugă activități antropice.

Temperatura medie multianuală a aerului în cadrul Municipiului Zalău este cuprinsă între 8-9° C (partea de intravilan) și scade la 6-8°C în partea estică situată în flancul vestic al Mesesului.

Din perspectiva favorabilității termice a teritoriului Municipiului Zalău, acesta se încadrează în limitele optimului termic, atât în perioada rece cât și în cea caldă a anului, neexistând restricții termice în vederea valorificării economice ale acestuia.

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

În cadrul Municipiului Zalău, factorii climatogenetici, dintre care se evidențiază circulația generală a atmosferei și caracterul suprafețelor active face că în sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umidității aerului să fie cuprinse între 80 % și 89 %.

În ceea ce privește nebulozitatea, Depresiunea Zalăului se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile genetice de nori prezenți aici.

Varietatea formelor de relief, neuniformitatea litologică, diversitatea asociațiilor vegetale, condițiile diferite de temperatură și umiditate au favorizat formarea unui înveliș edafic compus dintr-o gamă largă de soluri zonale, azonale și intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric și de adâncimea pânzei freatice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structură litologică a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest-europeană, etajul nemoral de dealuri și podişuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeană Carpatică. Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizio-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

Din punct de vedere zoogeografic fauna sălbatică de pe teritoriul Zalăului aparține Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei pădurilor nemorale de dealuri și munți scunzi și faunei sinantropice. În teritoriu sunt 10 fonduri de vânătoare, speciile cinegetice principale fiind căprioară, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistrețul, potârnichea și vulpea.

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Constantin Dobrogeanu Ghinea.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

-în zonă funcțiunea predominantă este cea de locuire

Relaționări între funcțiuni

-terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Se are în vedere mobilarea zonei cu construcții având destinația de locuire

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

-zona este dominată cu locuințe individuale/semicolective cu regim mic de înălțime

Aspecte calitative ale fondului construit

-nu este cazul

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

-zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine

Asigurarea cu spații verzi

-spațiile verzi ale amplasamentului studiat vor fi asigurate prin zonele ce rămân în jurul clădirilor construite, spații verzi amenajate

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

-terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren, dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

-Relația cadru natural-cadru construit

Cadru natural, poziția și suprafața terenului studiat este propice pentru a se executa mobilare cu construcții de locuințe.

PUZ-ul, prin documentația urbanistică, va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale și antropice, de asemenea zona este ferită până în prezent de factori poluanți

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul obiectivului nu sunt pericole de cutremure, inundații, rupturi sau alunecări de teren de tipul curgeri plastice. Pe amplasamentul viitoarelor locuințe terenul este stabil.

-Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Punctele și traseele din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, nu prezintă riscuri pentru zona

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferenta acestora.

Amplasat aproximativ în centrul Județului Sălaj, Zalăul s-a dezvoltat ca așezare umană la poalele vestice ale masivului Meses, în apropierea trecătorii "Poarta Meseseana", loc natural de trecere între zona Tisei Superioare și Transilvania. Acest caracter de zona de trecere este evident și prin prisma marelui număr de descoperiri arheologice, descoperite întâmplător sau în urma unor cercetări încă de la sfârșitul sec. al XIX-lea. Majoritatea siturilor arheologice cunoscute din zona Zalăului au fost identificate cu ocazia cercetărilor care au vizat cartarea și descrierea elementelor constitutive ale frontierei romane de pe Culmea Mesesului, precum și cu ocazia cercetărilor cu caracter preventiv din actuala zona industrială a orașului, cercetări începute la scurt timp după noua reorganizare administrativ-teritorială inițiată de autoritățile României după anul 1968.

Amplasamentul este în zona de protecție a sitului "**Balaszi tanya / Magyaros**" (livada spre Aghires). În anul 1975 cu ocazia săpării gropilor pentru pomi a fost descoperit un topor de piatră (Lako 1981, p.77). Cercetările întreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice aparținând epocii romane și a unei așchii din obsidian. Acesta din urmă se adaugă toporului mai sus amintit, putând indica existența în zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din partea dreaptă a văii Râpoasa, în spatele fostei Mori, pe partea stângă a străzii Crasnei.

Limitele zonei de protecție sunt marcate la N, NE de drum de țară, la S de valea Râpoasa, la E și V de limite de proprietate care merg oarecum perpendicular pe vale.

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile

legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

Planul Urbanistic Zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape, prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățenilor constituie baza procesului în sine.

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic

Terenul studiat are o pantă orientată pe direcția NE - SV.

b. Studiul geotehnic

Extras din Studiu Geotehnic, atașat documentației.

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI.

În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „F” cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și perioada de colț $T_c = 0.7$ secunde.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului, limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei,

care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

Sub acțiunea agenților externi rocile magmatice și metamorfice au fost alterate și erodate și s-au format depozite aluviale și deluviale, care fac trecerea la depozite de terase superioare ale râurilor.

Rocă de bază este reprezentată prin argila marnoasă cenușie de vârstă pontiană peste care s-au depus formațiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, argile prăfoase, nisipuri și pietrișuri.

În forajul executat nivelul apei subterane a fost interceptat la -3.20 m adâncime în (F.1) caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creștere/scădere excepționale de ordinul maxim 1.00 m față de cota mai sus menționată, deci este posibil prevederea de epuizmente și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintit

Terenul studiat momentan se prezintă stabil fără alunecări de teren dar acestea pot apărea dacă nu se dirijează apa de pe versant în mod corespunzător. Terenul în trecut a fost folosit ca grădina.

Construcțiile din zona nu prezintă degradări cauzate de terenul de fundare.

Adâncimea minimă de fundare: -1.10 m față de cota terenului natural.

În conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 m.

3.2. Prevederi ale PUG

Situația existentă

Amplasamentul studiat este situat parțial în P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros și parțial în P.U.G. 2010 Zalău. Conform P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros-subzona locuințelor unifamiliale cu regim mic de înălțime propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate (Lu). Conform P.U.G. 2010 Zalău - zona mixta (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesită elaborare de P.U.Z.

Conform P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros – funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe unifamiliale, izolate și cuplate, existente și propuse cu regim mic de înălțime $D+P/D+P+M(E)/P+1$.

Sunt admise: grădini, culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești aferente locuințelor având funcțiuni complementare celei de locuințe,

garaje, împrejurări de proprietăți cu respectarea secțiunilor stradale propuse prin P.U.Z., construcții și amenajări de echipare edilitară, ateliere meșteșugărești, comerț alimentar și nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar, sedii firme dacă $S_u < 200$ mp, creșe/grădinițe dacă $S_u < 200$ mp și se asigura min. 100 mp teren de joacă.

Sunt interzise: locuințe unifamiliale înșiruite, locuințe colective, anexe gospodărești destinate creșterii animalelor. Parcela este considerată construibilă numai dacă are suprafața minimă de 500 mp și front la strada de min. 15 m pentru clădiri izolate, respectiv 12 m pentru clădiri cuplate.

Retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 5 m, respectându-se aliniamentul existent în zonă.

Se va respecta codul civil în ceea ce privește amplasarea clădirilor fata de vecinătăți.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 5 m. $H_{max} = 6.00$ m la cornișa/streașină.

$POT_{max} = 25\%$. $CUT_{max} = 0.60$.

Împrejmuirea la strada va avea $H_{max} = 1.80$ m transparentă din fier, lemn sau plasa metalică cu soclu opac de cel mult 0,50 m înălțime. Împrejmuirea la strada va fi dublată de gard viu. Împrejmuirea laterală va fi opacă din zidărie, lemn sau plasa metalică, cu $H_{max} = 2.00$ m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurării.

Spații verzi amenajate min. 35% din suprafața de teren.

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.)/P+10 (40 ap.) și de instituții și servicii publice la parter+mezanin.

Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox, etc.) profesii liberale, sedii de firmă, dispensar/cabinet medical la parter, dacă $S_u < 200$ mp, creșe/grădinițe la parter dacă $S_u < 200$ mp și se asigura min. 100 mp teren de joacă, parcuri, garaje, circulație pietonală și carosabla, construcții și amenajări de echipare edilitară.

Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la strada de 30.00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respectiv 2000 mp, front min. la strada de 40,00 m și adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10.

Retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe colective va fi de min. 10,00 m.

Distanța minimă fata de limitele laterale și posterioara este de $H/2$ la cornișa, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10.

Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$). $H_{max}=12.00$ m la cornișa pentru P+4 și 32.00 m pentru P+10, fără a se depăși distanța dintre aliniamente.

Împrejmuirile vor fi transparente cu $H_{max}=0.90$ m (din fier sau plasa metalică), dublate cu gard viu.

POT $_{max}=30$ %, CUT $_{max}=1.50$ – pentru P+4, POT $_{max}=20\%$, CUT $_{max}=2.20$ – pentru P+10.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferentă acestora.

Amplasat aproximativ în centrul Județului Sălaj, Zalăul s-a dezvoltat ca așezare umană la poalele vestice ale masivului Meses, în apropierea trecătorii "Poarta Meseseana", loc natural de trecere între zona Tisei Superioare și Transilvania. Acest caracter de zona de trecere este evident și prin prisma marelui număr de descoperiri arheologice, descoperite întâmplător sau în urma unor cercetări încă de la sfârșitul sec. al XIX-lea. Majoritatea siturilor arheologice cunoscute din zona Zalăului au fost identificate cu ocazia cercetărilor care au vizat cartarea și descrierea elementelor constitutive ale frontierei romane de pe Culmea Mesesului, precum și cu ocazia cercetărilor cu caracter preventiv din actuala zona industrială a orașului, cercetări începute la scurt timp după noua reorganizare administrativ-teritorială inițiată de autoritățile României după anul 1968.

"Balaszi tanya / Magyoros" (livada spre Aghires). În anul 1975 cu ocazia săpării gropilor pentru pomi a fost descoperit un topor de piatră (Lako 1981, p.77). Cercetările întreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice aparținând epocii romane și aunei așchii din obsidian. Acesta din urmă se adaugă toporului mai sus amintit, putând indica existența în zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din partea dreaptă a văii Râpoasa, în spatele fostei Mori, pe partea stângă a străzii Crasnei.

Limitele zonei de protecție sunt marcate la N, NE de drum de țară, la S de valea Râpoasa, la E și V de limite de proprietate care merg oarecum perpendicular pe vale.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității.

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere, precum și de asigurarea din cauza deschiderii a unei panorame deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Constantin Dobrogeanu Gherea.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Se va identifica din punct de vedere cadastral, partea de imobil care este afectată de secțiunea stradală conf. PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014. Aceasta se va dezmembra și se va dona în favoarea domeniului public al Municipiului Zalău până la obținerea autorizației de construire.

Pe teren se va realiza o arteră de circulație în dublu sens care se va corela cu trama stradală propusă prin PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014, iar aceasta va deservi accesul la construcțiile viitoare și pentru separarea cvartalelor nou formate.

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

Amplasamentul studiat este compus din 8 imobile, terenuri proprietate privată a ZALIMOBRRAR S.R.L. înscrise în C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158, C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160, C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162, C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164.

Situația inițială a amplasamentului prevedea două imobile - C.F. nr. 65663 Zalău, nr. cad. 65663 și teren proprietate privată a numiților Bone Maria și Kallos Zsuzsanna, înscris în C.F. nr. 65662, nr. cad. 65662, cu antecontract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 930/07.05.2021, încheiat între Bone Maria și Kallos Zsuzsanna în calitate de promitenți vânzători și Zalimobrar SRL în calitate de promitentă cumpărătoare.

S-a identificat din punct de vedere cadastral partea de imobil care este afectată de secțiunea stradală conf. PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014. Astfel au rezultat 8 imobile, iar suprafața de teren înscrisă în C.F. nr. 74157, C.F. nr. 74161, C.F. nr. 74159 și C.F. nr. 74163 este propusă spre cedare în favoarea domeniului public pentru realizarea secțiunilor stradale. Aceasta suprafața se va dona în favoarea domeniului public al Municipiului Zalău până la obținerea autorizației de construire.

Amplasamentul are o suprafață totală de 17900 mp conform C.F.-urilor. În C.F.-urile imobilelor nu sunt notate sarcini. Categoria de folosință conform C.F.-uri – arabil și livada.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- la nord-vest : proprietate privata nr.cad. 50590, proprietate privata nr. cad. 55363, proprietate privata nr. cad. 59677
- la sud-est : proprietate privata nr.cad. 55239,
- la sud-vest : proprietate privata nr. cad. 61140, Valea Rapoasa
- la nord-est: str.Constantin Dobrogeanu Gherea

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Parcarea și staționarea autovehiculelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea funcțiilor existente în zona cu caracter rezidențial, în vederea construirii de clădiri destinate locuirii (locuințe individuale / cuplate și locuințe semicolective cu max. 3 apartamente).

Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
ZONA DE LOCUIT	17900	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
DRUMURI	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	17900	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	17900	100
REGLEMENTARI URBANISTICE, SUPRAFETE MAXIME, INDICI URBANISTICI PROPUȘI $S_{\text{teren}} = 17900 \text{ m}^2$ $S_{\text{c existentă}} = 0 \text{ m}^2$ $S_{\text{d existentă}} = 0 \text{ m}^2$ POT existent: 0 % CUT existent: 0 Funcțiuni admise propuse-locuințe individuale/cuplate/semicolective max. 3 ap. POT maxim propus: 35.00 % CUT maxim propus: 0.70 Regim maxim de înălțime: D+P+1 Înălțime la cornișă/streșină: max. 8 m Nr. locuri de parcare: min. 1/unitate individuală Retrageri laterale: min. 2 m Retrageri aliniament: min. 5 m		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, (PTZ C.D. Ghenea) prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin branșamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice aflate în curs de execuție. Vor fi realizate racorduri 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 branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării 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 200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la stația de pompare propusă. Stația va fi de tip subteran și va fi echipată cu minim două pompe, una fiind de rezerva / varf. Refularea stației va fi realizată din conducte de PEID și va fi conectată la rețeaua în curs de realizare de pe strada E (PUZ Mogyoros). Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele 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. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. 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**. **Pantă** de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent (valea Zalăului). În zona de descărcare se vor realiza lucrări de consolidare a malului. Racordarea la rețelele 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.

Încălzirea 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

3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – locuire – nu presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

Gunoiul menajer va fi colectat în pubele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodăreasca.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

S-a identificat din punct de vedere cadastral partea de imobil care este afectată de secțiunea stradală conf. PUZ Zona Rezidențială Mogyoros aprobat prin HCL nr. 249 din 2014. Astfel au rezultat 8 imobile, iar suprafața de teren înscrisă în C.F. nr. 74157, C.F. nr. 74161, C.F. nr. 74159 și C.F. nr. 74163 este propusă spre cedare în favoarea domeniului public pentru realizarea secțiunilor stradale. Această suprafața se va dona în favoarea domeniului public al Municipiului Zalău până la obținerea autorizației de construire.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarii vor putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate rezultând faptul că terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

Data
DECEMBRIE 2021

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

R.L.U. este o documentație de urbanism având caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreaga zona studiată.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată.

La baza elaborării 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 Zalău, terenul este situat în intravilanul municipiului.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a construcțiilor și echiparea edilitară pentru terenul situat, pe care este propusă amplasarea obiectivului(-elor) prevăzut(e) în zona PUZ.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administrației publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

2. BAZĂ LEGALĂ

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

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

- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de **capacitate mică**;
- 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 protecția animalelor în timpul sacrificării și 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 animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Terenul asupra căruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află actualmente în intravilanul municipiului Zalău, teren proprietate privată a beneficiarilor.

Prin tema de proiectare se solicita modificarea condițiilor din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Zalău printr-un Regulament Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal.

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

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitară, cai de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică 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 autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe bază de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și 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 prezentei legi, 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.

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

- reparații la înprejmuiuri, acoperișuri, învelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;

- reparații la instalațiile interioare, la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea a apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

- lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, dacă aceste lucrări nu se execută la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, astfel:

1. finisaje interioare și exterioare – tencuieli, placaje, altele asemenea;

2. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces;

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau

în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

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

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. 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.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

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

- completarea zonelor existente potrivit reglementarilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;

- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

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

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii;

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

Apa menajeră uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate.

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 groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

- 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 în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea 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 peisagistică și zone naturale protejate

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

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

Zone cu situri arheologice

Zona protejată care include monumentele arheologice și siturile arheologice, împreună cu zona de protecție aferentă acestora.

Amplasat aproximativ în centrul Județului Sălaj, Zalaul s-a dezvoltat ca așezare umană la poalele vestice ale masivului Meses, în apropierea trecătorii "Poarta Meseseana", loc natural de trecere între zona Tisei Superioare și Transilvania. Acest caracter de zona de trecere este evident și prin prisma marelui număr de descoperiri arheologice, descoperite întâmplător sau în urma unor cercetări încă de la sfârșitul sec. al XIX-lea. Majoritatea siturilor arheologice cunoscute din zona Zalaului au fost identificate cu ocazia cercetărilor care au vizat cartarea și descrierea elementelor constitutive ale frontierei romane de pe Culmea Mesesului, precum și cu ocazia cercetărilor cu caracter preventiv din actuala zona industrială a orașului, cercetări

începute la scurt timp după noua reorganizare administrativ-teritorială inițiată de autoritățile României după anul 1968.

"Balaszi tanya / Magyoros" (livada spre Aghires). În anul 1975 cu ocazia săpării gropilor pentru pomi a fost descoperit un topor de piatră (Lako 1981, p.77). Cercetările întreprinse pentru identificarea sitului din anul 2010 au dus la recoltarea unor fragmente ceramice aparținând epocii romane și aunei așchii din obsidian. Acesta din urmă se adauga toporului mai sus amintit, putând indica existența în zona a unui sit preistoric.

Situl este amplasat pe panta terasei din partea dreaptă a văii Râpoasa, în spatele fostei Mori, pe partea stângă a străzii Crasnei.

Limitele zonei de protecție sunt marcate la N, NE de drum de țară, la S de valea Râpoasa, la E și V de limite de proprietate care merg oarecum perpendicular pe vale.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară 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 că 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.

- **Zone cu interdicție totală de construire pe terenurile cu:**

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 3 m de o parte și de alta a ecartamentului CF uzinala existentă în zonă
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

- **Zone cu interdicție temporară de construire:**

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică;
- pe terenuri cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la descărcarea terenului de sarcina istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la realizarea documentațiilor topografice în Stereo 70 și cu inventar de coordonate și viza ANCPI, pentru suprafețele de teren pe care se dorește construirea.
- până la realizarea Studiilor Geotehnice pentru fiecare construcție nouă, conform studiu geotehnic realizat pt PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică;
- asigurarea unui punct de alimentare cu apă potabilă la o distanță de maximum 200 m de obiectiv;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

• **Zone de protecție pe baza normelor sanitare:**

- surse de apă-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m în aval de sursa);
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile (raza = 20 m);
- stații de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aducțiune apă (10 m din ax în ambele părți, respectiv 30 m fata de orice sursă de poluare);
- ape curgătoare/lacuri (câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri și 15 m de la nivelul mediu al oglinzii lacurilor);
- stația de epurare, fata de locuințe (raza = 300 m);
- târg de animale / abator, fata de locuințe (raza = 500 m);
- spital de animale, fata de locuințe (raza = 30 m);
- ferme de animale, fata de locuințe (raza conf. OMS 119/2014);
- autobaza serviciilor de salubritate, fata de locuințe (raza = 200 m);
- cimitire umane, fata de locuințe (raza = 50 m);
- piața agro-alimentară, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități de învățământ / cultura / sănătate, fata de locuințe (raza = 50 m);
- unități comerciale / prestări servicii, fata de locuințe (raza = 15 m);
- stație de sortare deșeuri, fata de locuințe (raza = 500 m);
- distanțele minime admise în cadrul gospodăriilor individuale, sunt:
 - fosa septică / fântâna (30 m);
 - adăposturi pt animale / locuința (10 m);
 - platforma pt deșeuri menajere / locuința (10 m);
 - groapa compost / locuința (10 m);

• **Zone de protecție și siguranță față de construcții și culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice fata de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM fata de locuințe (raza = 150 m);

- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de stațiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/stațiile de carburanți – 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de clădiri – 20 m între ele;
 - conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
 - 30 m fata de incinta SRM;
- drumuri:
 - Autostrada (50 m din ax, în fiecare parte);
 - DN (22 m din ax, în fiecare parte);
 - DJ (20 m din ax, în fiecare parte);
 - DC (18 m din ax, în fiecare parte);
- căi ferate
 - 20 m din ax de o parte și de alta (zona de siguranță); pentru calea ferată uzinală existenta în zona se propune o zonă de interdicție de contruire de 3,00 m de o parte și de alta a encartamentului existent.

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 fata de aliniament indicată în plansele de reglementari 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.

- Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice- zonificare.
- Distanțele minime obligatorii fata 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 fata de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitata 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 exista 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.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de Primăria Municipiului Zalău.

Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Pantă 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 garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

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

Pantă 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, parări 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 obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate subteran.

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

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

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

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

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMĂ ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor fata de aliniament și limitele laterale și posterioară (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor fata de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării 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 aplică în cazul de față).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, în vecinătatea amplasamentului exista construcții cu regimul de înălțime Demisol+Parter, Parter, Parter+Mansardă, Parter+Etaj, Demisol+Parter+Etaj;

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism și în conformitate cu prevederile PUZ.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea de locuire.

- **Zona de locuit** – Subzona **Lis**- locuințe individuale / cuplate, locuințe semicolective cu maxim 3 apartamente.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Zona este definită ca o zonă care cuprinde activități de locuire. Această destinație este în conformitate cu direcțiile dominante de dezvoltare din zona. Prezentul regulament propune o serie de reglementări urbanistice care vor permite o strategie de dezvoltare urbană într-o zonă importantă a localității.

Pentru zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se va obține Avizul Direcției Județene pentru Cultura Sălaj pentru faza D.T.A.C./Pth.

Se vor realiza cercetări arheologice preventive în scopul obținerii certificatului de sarcină arheologică.

Art. 1 – Zona de locuințe individuale / cuplate, locuințe semicolective cu maxim 3 apartamente (**Lis**).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă este de locuințe individuale / cuplate, locuințe semicolective cu maxim 3 apartamente, cu un regim de înălțime max. D+P+1.

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; suprafața maximă (Aria construită desfășurată) va fi de 200 mp pentru funcțiunile enumerate mai sus.
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum spații comerciale, de alimentație publică, funcțiuni agro-zootehnice, stații de întreținere și reparații auto, etc;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal (max.2) de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate (închideri de balcoane, mărirea sau micșorarea golurilor de tâmplărie exterioară, modificări de forma și structura ale învelitoarei, etc)

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidrolică;
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidrolic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;

- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

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

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

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și de minim 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 300 mp pentru clădiri cuplate, respectiv de minim 400 mp pentru clădiri izolate;

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,0 m fata de arterele de circulație existente și nou propuse.

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

- Se va respecta o distanță de min. 2,0 m fata de una din limitele laterale și minim 3,0 m fata de limita laterală opusă;
- La limita SV a amplasamentului studiat, retragerea va fi de minim 5,0 m (Retragerea fata de Valea Rapoasa)
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streașina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5,0 m.

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

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

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Toate locuințele vor avea min. 1 loc de parcare aferent fiecărei unități locative.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi D+P+1.

Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi de 8.00 m calculată de la cota ±0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă. Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.
- Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:
- 2,00 mp / locuință unifamilială;

Art. 19 Spații plantate

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

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996.

Art. 20 Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;
- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 35 %

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max. 0.70

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Data

DECEMBRIE 2021



Întocmit,

arh. Pop Paul

arh. Nădășan Carmen



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

1.1.9 - Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședință de județ, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.10 - Sedii de primării

Amplasament: municipii, orașe sau comune, în zona centrală.

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.12 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.1.13 - Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orașe, reședințe de comună, în zona centrală, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrală Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii reședință de județ, municipii, orașe, în zona centrală.

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii reședință de județ, în zona centrală.

- filiale

Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii și orașe, în zona centrală sau pe principalele artere de circulație.

1.2.3 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2 - Magazin general Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrală/zona rezidențială/centrul de cartier.

- se va evita amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive

1.3.4 - Piața agroalimentară

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială.

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes commercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement.

- se admite amplasarea la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului

1.3.7 - Servicii

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement.

- se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit
- se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

- se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muze

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

1.5.10 - Teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși

1.5.11 - Săli polivalente

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație sau în zona verde.

- este posibilă amplasarea în zonă comercială, administrativă, religioasă sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

1.6.7 - Învățământ superior

Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2 - Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3 - Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.4 - Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.).

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5 - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

1.7.6 - Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

1.7.7 - Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8 - Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității.

1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)
- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

- se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepoluate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

1.10.2 - Hotel-apartament * _*****

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

- se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5 - Bungalouri * _***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6 - Cabane categoria * _***

Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Anexa Nr. 2
la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1 - Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5

- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5

- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

2.1.7 - Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

2.2.1 - Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

2.2.2 - Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m²/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m²/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

2.2.3 - Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente. Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 m²/copil pentru creșe și de 40 m²/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcțiile și amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
- zona pentru spații verzi;
- zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

2.2.5 - Construcțiile și amenajările cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1 - 1.5.3, 1.7.8 - 1.7.10, 1.9, 1.10 și 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate.

Anexa Nr. 3 *la regulament*

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.

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

3.6 - Construcții de sănătate

3.6.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

3.6.3 - Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nordsud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

3.8 - Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4 *la regulament*

ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

4.1 - Construcții administrative

4.1.1 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

4.1.2 - Construcțiile administrative cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.2 - Construcții financiar-bancare

4.2.1 - Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.

4.2.2 - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

4.3 - Construcții comerciale

4.3.1 - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație majoră.

4.5 - Construcții de cultură

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.

4.5.2 - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

4.6.2 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

4.7 - Construcții de sănătate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4 - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

4.8 - Construcții și amenajări sportive

4.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

4.10.1 - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

4.10.3 - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

4.11 - Construcții de locuințe

4.11.1 - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3 - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

4.12 - Toate categoriile de construcții

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

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

Anexa Nr. 5 *la regulament*

PARCAJE

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

5.1 - Construcții administrative

5.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

5.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

5.2.2 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă.

5.3.3 - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

5.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3 - 1.5.12, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2 - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3 - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

5.7 - Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8 - 1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2 - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;
- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.2, 1.8.5 - 1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.8.2 - La cele rezultate conform punctului 5.7.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3 - 10 membri ai clubului.

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2 - Pentru moteluri se vor asigura 4 - 10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

5.12 - Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa Nr. 6
la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

6.1.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

6.1.3 - Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.

6.3 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totală a terenului.

6.5 - Construcții de sănătate

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții și amenajări sportive

Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

6.7 - Construcții de turism și agrement

Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

6.8 - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: ZALIMOBRRAR SRL
STR. C.D. GHEREA, MUN. ZALAU,
JUD. SALAJ

C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

S_{TEREN REGLEMENTAT}=17900 MP

LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
PROIECTANT GENERAL	

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Orlator, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI
NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT
Str. C.D. Gherea, Mun. Zalau, Jud. Salaj
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158,
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160,
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162,
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

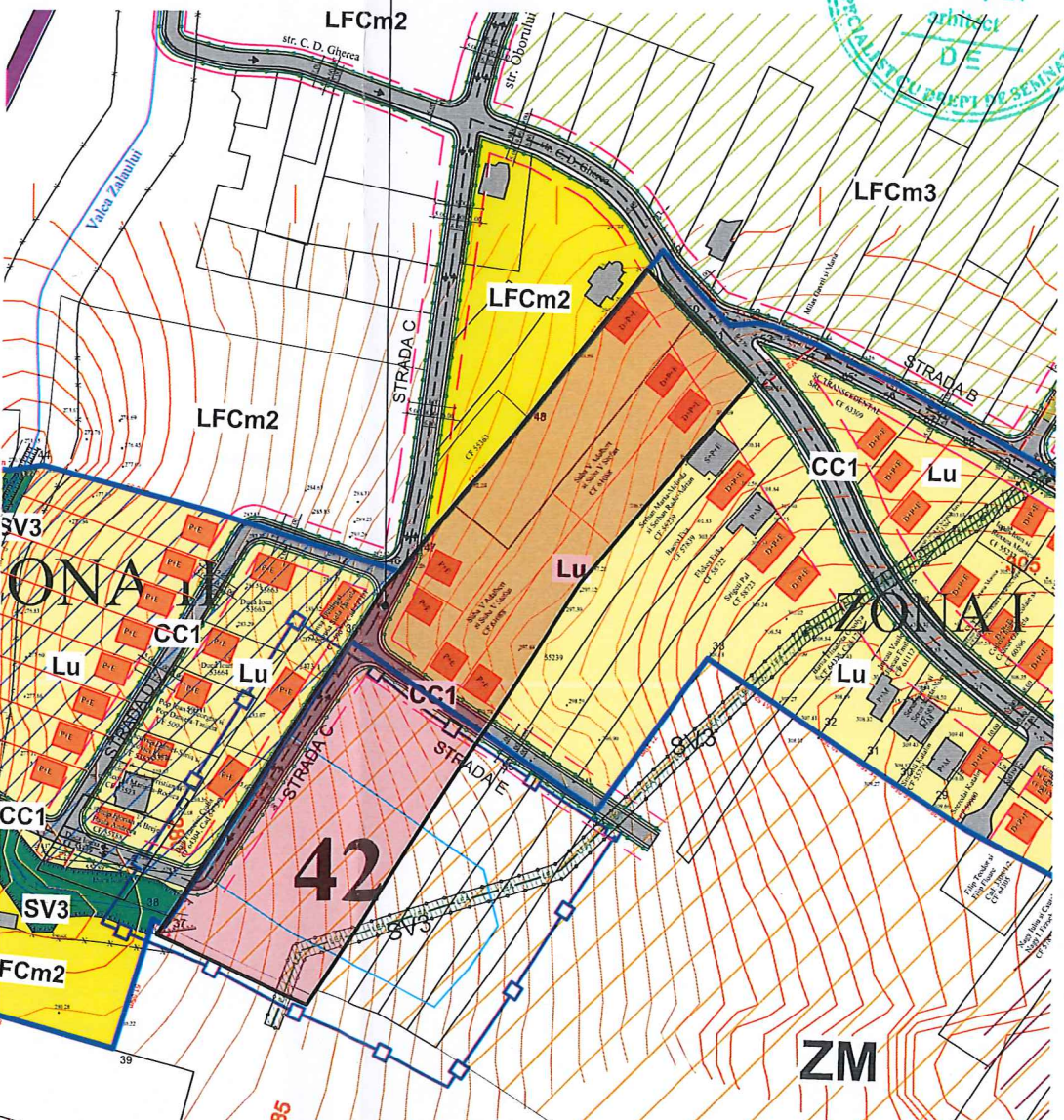
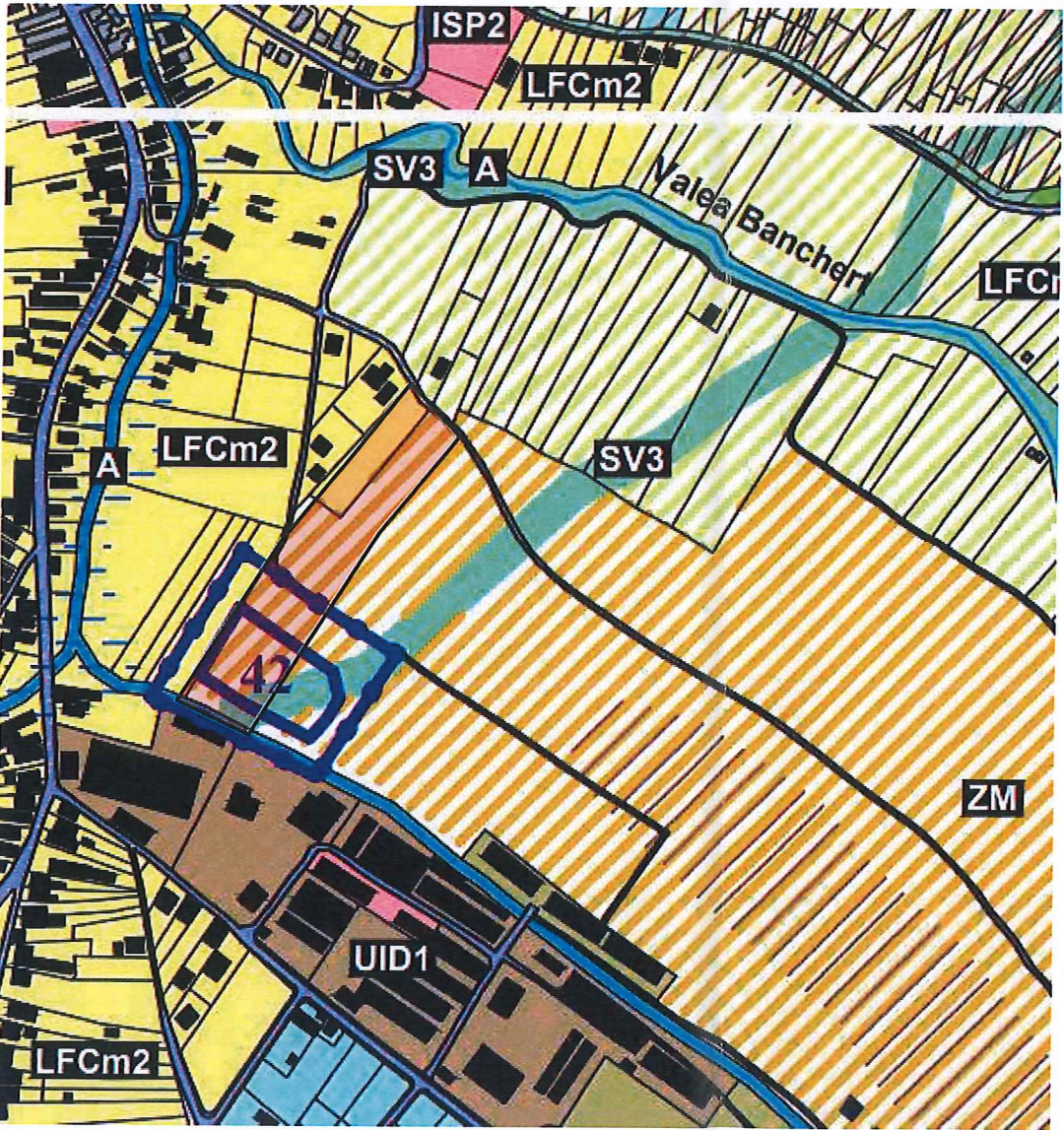
DATE BENEFICIAR
ZALIMOBRRAR SRL
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, bl. D10, ap. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

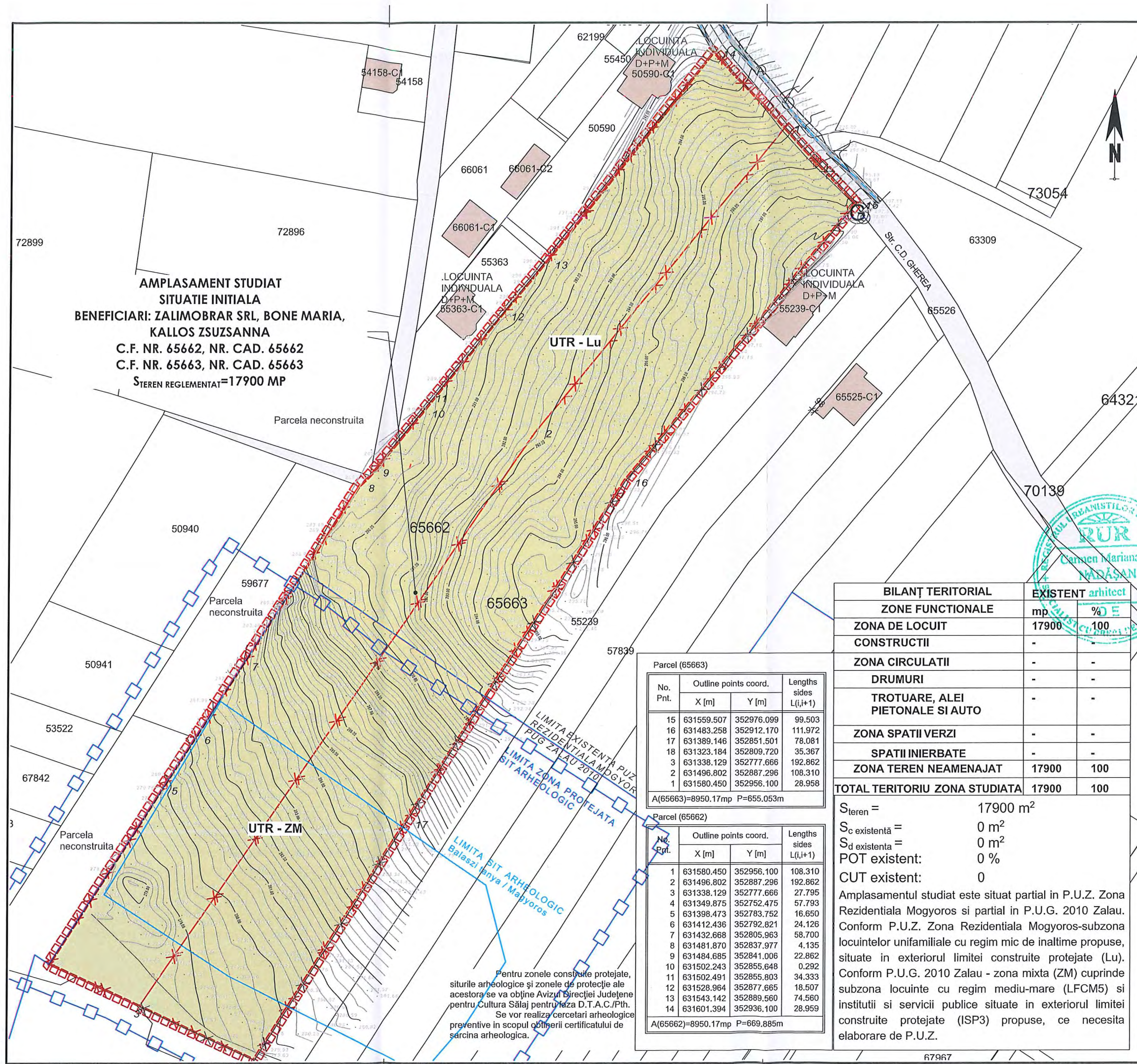
DENUMIRE PLANSA
INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
08/2021	P.U.Z.	1:5000	12.2021	U.00	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE SITUAT PARTIAL IN ZONA MIXTA (ZM) CONF. PUG ZALAU 2010 SI PARTIAL IN PUZ ZONA REZIDENTIALA MOGYOROS (HCL NR. 249 DIN 2014)





**AMPLASAMENT STUDIAT
SITUATIE INITIALA**
BENEFICIARI: ZALIMOBRRAR SRL, BONE MARIA,
KALLOS ZSUZSANNA
C.F. NR. 65662, NR. CAD. 65662
C.F. NR. 65663, NR. CAD. 65663
STEREN REGLEMENTAT=17900 MP

Parcel (65663)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	631559.507	352976.099	99.503
16	631483.258	352912.170	111.972
17	631389.146	352851.501	78.081
18	631323.184	352809.720	35.367
3	631338.129	352777.666	192.862
2	631496.802	352887.296	108.310
1	631580.450	352956.100	28.958

A(65663)=8950.17mp P=655.053m

Parcel (65662)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631580.450	352956.100	108.310
2	631496.802	352887.296	192.862
3	631338.129	352777.666	27.795
4	631349.875	352752.475	57.793
5	631398.473	352783.752	16.650
6	631412.436	352792.821	24.126
7	631432.668	352805.963	58.700
8	631481.870	352837.977	4.135
9	631484.685	352841.006	22.862
10	631502.243	352855.648	0.292
11	631502.491	352855.803	34.333
12	631528.964	352877.665	18.507
13	631543.142	352889.560	74.560
14	631601.394	352936.100	28.959

A(65662)=8950.17mp P=669.885m

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
ZONA DE LOCUIT	17900	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
DRUMURI	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	17900	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	17900	100

S_{teren} = 17900 m²
S_c existentă = 0 m²
S_d existentă = 0 m²
POT existent: 0 %
CUT existent: 0

Amplasamentul studiat este situat parțial în P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros și parțial în P.U.G. 2010 Zalău. Conform P.U.Z. Zona Rezidențială Mogyoros-subzona locuințelor unifamiliale cu regim mic de înălțime propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate (Lu). Conform P.U.G. 2010 Zalău - zona mixta (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse, ce necesită elaborare de P.U.Z.

LEGENDA

□□□□□□□□

LIMITA PUZ

✕✕✕✕✕✕

LIMITA DE PROPRIETATE

■

CONSTRUCTII VICINE

—●—●—●—●—●—●—

CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE

▲▲

ACCES AUTO / PIETONAL

■

TEREN NEAMENAJAT

65662

NUMERE CADASTRALE

327.29

COTE TEREN

22.04m

DISTANTE ORIZONTALE

⚡

STALP DE LINIE ELECTRICA

Lu

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

□□□□

LIMITE ZONE PROTEJATE ALE PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC

—

LIMITE SITURI ARHEOLOGICE

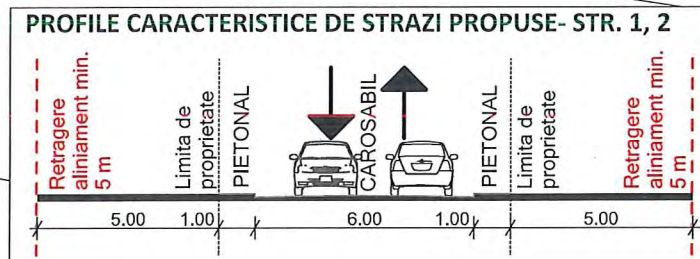
INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olanilor, Nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA				
arh. Pop Paul					
COORD. URBANISM					
arh. Nadasan Carmen					
PROIECTAT					
arh. Pop Paul					
DENUMIRE PROIECT					
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE					
ADRESA AMPLASAMENT					
Str. C.D. Gherea, Mun. Zalău, Jud. Salaj					
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158, C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160, C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162, C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164					
DATE BENEFICIAR					
ZALIMOBRRAR SRL					
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, bl. D10, ap. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj					
DENUMIRE PLANSA					
SITUATIA EXISTENTA					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
08/2021	P.U.Z.	1:1000	12.2021	U.01	297 x 420



UTR-Lis
ZONA REZIDENTIALA
POTmax = 35%
CUTmax = 0.7
Regim maxim de inaltime = D+P+1
Funcțiuni admise - locuinte individuale/cuplate, locuinte semicolective max. 3 ap.

AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
STR. C.D. GHEREA, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164
STEREN REGLEMENTAT=17900 MP

PROPOUNERE EXISTENTA SECT. STRADALA PUZ MOGYOROS STRADA E
50940

59677
Parcela neconstruita

50941

53522

67842

Parcela neconstruita

BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
Steren=1206 mp
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
Steren=213 mp
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE IN VEDEREA REALIZARII SECTIUNII STRADALE

Parcel (65663)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	631559.507	352976.099	99.503
16	631483.258	352912.170	111.972
17	631389.146	352851.501	78.081
18	631323.184	352809.720	35.367
3	631338.129	352777.666	192.862
2	631496.802	352887.296	108.310
1	631580.450	352956.100	28.958

A(65663)=8950.17mp P=655.053m

Parcel (65662)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631580.450	352956.100	108.310
2	631496.802	352887.296	192.862
3	631338.129	352777.666	27.795
4	631349.875	352752.475	57.793
5	631398.473	352783.752	16.650
6	631412.436	352792.821	24.126
7	631432.668	352805.963	58.700
8	631481.870	352837.977	4.135
9	631484.685	352841.006	22.862
10	631502.243	352855.648	0.292
11	631502.491	352855.803	34.333
12	631528.964	352877.665	18.507
13	631543.142	352889.560	74.560
14	631601.394	352936.100	28.959

A(65662)=8950.17mp P=669.885m

Pentru zonele construite protejate, siturile arheologice și zonele de protecție ale acestora se va obține Avizul Direcției Județene pentru Cultura Sălaj pentru faza D.T.A.C./P.h. Se vor realiza cercetări arheologice preventive în scopul obținerii certificatului de sarcina arheologica.

BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
Steren=72 mp
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
Steren=92 mp
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE IN VEDEREA REALIZARII SECTIUNII STRADALE

LEGENDA

	327.29
LIMITA PUZ	COTE TEREN
	22.04m
LIMITA DE PROPRIETATE	DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
CONSTRUCTII VECINE	RETRAGERI LATERALE
	RETRAGERE ALINIAMENT
CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE	Lis
	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
CIRCULATII PROPUSE	LIMITE ZONE PROTEJATE ALE PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC
	LIMITE SITURI ARHEOLOGICE
ACCES AUTO / PIETONAL	
SUPRAFATA IMOBIL	
SUPRAFATA EDIFICABIL ZONA REZIDENTIALA	
SUPRAFATA CEDATA PENTRU REALIZARE SECTIUNE STRADALA	
74157	
NUMERE CADASTRALE	

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI NOTARIALE

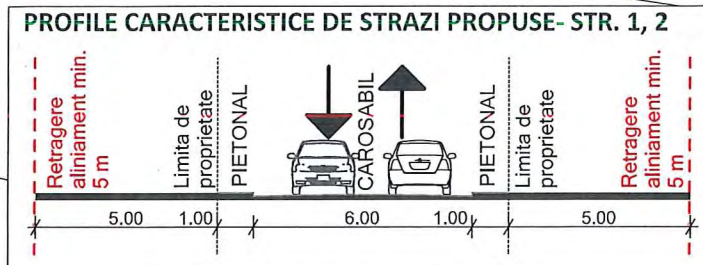
ADRESA AMPLASAMENT
Str. C.D. Gherea, Mun. Zalau, Jud. Salaj
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158, C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160, C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162, C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

DATE BENEFICIAR
ZALIMOBRR SRL
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, bl. D10, ap. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
08/2021	P.U.Z.	1:1000	12.2021	U.02	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L., și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: ZALIMOBRRAR SRL
STR. C.D. GHEREA, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164
STEREN REGLEMENTAT=17900 MP

BENEFICIAR: ZALIMOBRRAR SRL
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
Steren=1206 mp
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
Steren=213 mp
SUPRAFATA PROPUSA SPRE
CEDARE IN VEDEREA REALIZARII
SECTIUNII STRADALE

Parcel (65663)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	631559.507	352976.099	99.503
16	631483.258	352912.170	111.972
17	631389.146	352851.501	78.081
18	631323.184	352809.720	35.367
3	631338.129	352777.666	192.862
2	631496.802	352887.296	108.310
1	631580.450	352956.100	28.958

A(65663)=8950.17mp P=655.053m

Parcel (65662)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631580.450	352956.100	108.310
2	631496.802	352887.296	192.862
3	631338.129	352777.666	27.795
4	631349.875	352752.475	57.793
5	631398.473	352783.752	16.650
6	631412.436	352792.821	24.126
7	631432.668	352805.963	58.700
8	631481.870	352837.977	4.135
9	631484.685	352841.006	22.862
10	631502.243	352855.648	0.292
11	631502.491	352855.803	34.333
12	631528.964	352877.665	18.507
13	631543.142	352889.560	74.560
14	631601.394	352936.100	28.959

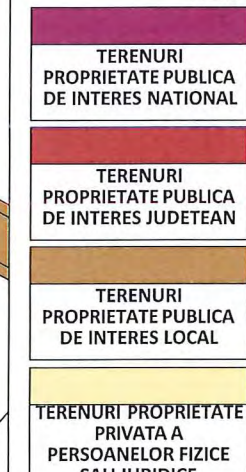
A(65662)=8950.17mp P=669.885m

BENEFICIAR: ZALIMOBRRAR SRL
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
Steren=72 mp
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
Steren=92 mp
SUPRAFATA PROPUSA SPRE
CEDARE IN VEDEREA REALIZARII
SECTIUNII STRADALE

LEGENDA



TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR



CIRCULATIA TERENURILOR



Stotala teren ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public=1583 mp

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL



SEF PROIECT

arh. Pop Paul

COORD. URBANISM

arh. Nadasan Carmen

PROIECTAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI
NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. C.D. Gherea, Mun. Zalău, Jud. Salaj

C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158,
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160,
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162,
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

DATE BENEFICIAR

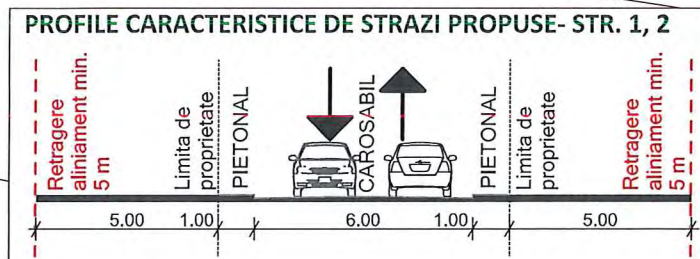
ZALIMOBRRAR SRL
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, bl. D10, ap. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
08/2021	P.U.Z.	1:1000	12.2021	U.03	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
STR. C.D. GHEREA, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164
STEREN REGLEMENTAT=17900 MP
72898

BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157
Steren=72 mp
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161
Steren=92 mp
SUPRAFATA PROPUA SPRE
CEDARE IN VEDEREA REALIZARII
SECTIUNII STRADALE

LEGENDA

	65662
	NUMERE CADASTRALE
	POSIBILA PARCELARE
	RETRAGERI LATERALE
	RETRAGERE ALINIAMENT
	Lis
	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
	LIMITE SITURI ARHEOLOGICE
	SUPRAFATA CEDATA PENTRU REALIZARE SECTIUNE STRADALE
	LIMITE ZONE PROTEJATE ALE PATRIMONIULUI ARHEOLOGIC

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olarilor, Nr. 44, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL SI OPERATIUNI
NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT
Str. C.D. Gherea, Mun. Zalau, Jud. Salaj
C.F. NR. 74157, NR. CAD. 74157, C.F. NR. 74158, NR. CAD. 74158,
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159, C.F. NR. 74160, NR. CAD. 74160,
C.F. NR. 74161, NR. CAD. 74161, C.F. NR. 74162, NR. CAD. 74162,
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163, C.F. NR. 74164, NR. CAD. 74164

DATE BENEFICIAR
ZALIMOBRR SRL
Str. Ioan Slavici, Nr. 6, bl. D10, ap. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE DE MOBILARE
URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
08/2021	P.U.Z.	1:1000	12.2021	U.04	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

BENEFICIAR: ZALIMOBRR SRL
C.F. NR. 74159, NR. CAD. 74159
Steren=1206 mp
C.F. NR. 74163, NR. CAD. 74163
Steren=213 mp
SUPRAFATA PROPUA SPRE
CEDARE IN VEDEREA REALIZARII
SECTIUNII STRADALE

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
ZONE DE LOCUIT	17900	100
CONSTRUCTII	-	3282 18.33
ZONE CIRCULATII	-	6465 36.12
DRUMURI	-	4385 24.50
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	2080 11.62
ZONE SPATII VERZI	-	8153 45.55
SPATII INIERBATE	-	8153 45.55
ZONE TEREN NEAMENAJAT	17900	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	17900	100

REGLEMENTARI URBANISTICE, SUPRAFETE MAXIME, INDICI URBANISTICI PROPU SI

S_{teren} = 17900 m²
S_c existenta = 0 m²
S_d existenta = 0 m²
POT existent: 0 %
CUT existent: 0
Functiuni admise propuse-locuinte individuale/cuplate/semicolective max. 3 ap.
POT maxim propus: 35.00 %
CUT maxim propus: 0.70
Regim maxim de inaltime: D+P+1
Inaltime la cornisa/streasina: max. 8 m
Nr. locuri de parcare: min. 1/unitate individuala
Retrageri laterale: min. 2 m
Retrageri aliniament: min. 5 m

Parcel (65663)

No. Pnt.	Outline points coord.	Lengths sides L(i,j+1)
15	631559.507 352976.099	99.503
16	631483.258 352912.170	111.972
17	631389.146 352851.501	78.081
18	631323.184 352809.720	35.367
3	631338.129 352777.666	192.862
2	631496.802 352887.296	108.310
1	631580.450 352956.100	28.958

A(65663)=8950.17mp P=655.053m

Parcel (65662)

No. Pnt.	Outline points coord.	Lengths sides L(i,j+1)
1	631580.450 352956.100	108.310
2	631496.802 352887.296	192.862
3	631338.129 352777.666	27.795
4	631349.875 352752.475	57.793
5	631398.473 352783.752	16.650
6	631412.436 352792.821	24.126
7	631432.688 352805.963	58.700
8	631481.870 352837.977	4.135
9	631484.685 352841.006	22.862
10	631502.243 352855.648	0.292
11	631502.491 352855.803	34.333
12	631528.964 352877.665	18.507
13	631543.142 352889.560	74.560
14	631601.394 352936.100	28.959

A(65662)=8950.17mp P=669.885m

Pentru zonele construite protejate, siturile arheologice si zonele de protectie ale acestora se va obtine Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Salaj pentru faza D.T.A.C./P.h. Se vor realiza cercetari arheologice preventive in scopul obtinerii certificatului de sarcina arheologica.