



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. 37 din 10 februarie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării zonei mixte propuse prin PUG 2010”, str. Sfânta Vineri nr. 6F, beneficiar Rastău Valentin

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 86254 din 08.12.2021 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 86246 din 08.12.2021 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1247 din 08.12.2020, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 86246 din 08.12.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 81717 din 18.11.2021, nr. 4066 din 17.01.2022, Avizul de oportunitate nr. 6 din 10.06.2021 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 957 din 29.07.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 13.01.2022;

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 în vederea reglementării zonei mixte propuse prin PUG 2010*”, str. *Sfânta Vineri nr. 6F*, pentru imobilul înscris în CF. nr. 71129 Zalău, nr. cad. 71129, în suprafață de 16200,00 mp, inițiată și finanțată de beneficiarul *Rastău Valentin*, 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 în vederea reglementării zonei mixte propuse prin PUG 2010*”, str. *Sfânta Vineri nr. 6F*, beneficiar *Rastău Valentin*, **este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

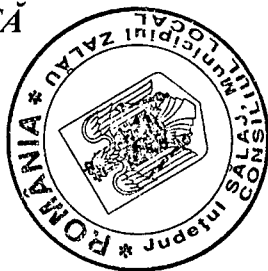
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență 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 Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

1





ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

CAPITOL A. PIESE SCRISE

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010



ZALĂU, 2021

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

I. FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;
 Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj
 E-mail: office@evostruct.ro; Tel: 0743.78.83.37

PROIECTANT DE SPECIALITATE

BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN
VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ
PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010**

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, strada Sfânta Vineri,
 nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

RĂSTĂU VALENTIN

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

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

2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	9
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	9
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	9
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	10
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	10
2.1.1 Date privind evoluția zonei	10
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității	11
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	11
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	11
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	11
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	12
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	12
2.4 CIRCULAȚIA	14
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 14	
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	14
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	14
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	15
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	16
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	16
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	19
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	19
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	19
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	19
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	19
2.5.5 Asigurarea cu spații verzi	19
2.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	20
2.5.7 Principalele disfuncționalități.....	20

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
2.6.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz).....	21
2.6.2	Principalele disfuncționalități.....	23
2.7	PROBLEME DE MEDIU	23
2.7.1	Relația cadru-natural – cadru construit	23
2.7.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	23
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	27
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	28
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	28
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....	28
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	28
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	28
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, ÎNDICI URBANISTICI	28
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	29
3.6.1	Alimentare cu apă	29
3.6.2	Canalizare menajeră și pluvială	31
3.6.3	Alimentare cu energie electrică	34
3.6.4	Alimentare cu agent termic (gaze naturale).....	34
3.6.5	Telecomunicații.....	35
3.6.6	P.S.I.....	35
3.6.7	Gospodărie comună	35
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	35
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	35
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	36
	VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	37
1	ROLUL RLU	37
2	BAZA LEGALĂ.....	37
3	DOMENIUL DE APLICARE	40
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	41
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	43
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	44
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	45
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	46
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	47
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	48
11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	49

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

1	GENERALITĂȚI.....	49
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	50
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	52
CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM		56
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	56
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	56
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	57
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	57
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	58
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURĂ	58
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚĂMANT	59
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	59
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI SPORTIVE	60
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	61
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	61
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	62
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	63
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	63
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	63
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	66
4	ACCES CAROSABILE	68
5	PARCAJE	72
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	76
CAPITOL C. PIESE DESENATE		78

Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării**

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010**

- **Amplasament**

jud. Sălaj, mun. Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

- **Beneficiar/ Proprietar**

RĂSTĂU VALENTIN

- **Proiectant general**

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

CUI 32849226; J31/82/2014; Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

E-mail: office@evostruct.ro; Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – administrator/ șef proiect

- **Subproiectanți, colaboratori**

BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157; arh. *Carmen-Mariana NĂDĂȘAN* – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

- **Data elaborării**

Iulie 2021

- **Nr. proiect/ faza de proiectare:** Proiect Nr. 120/2021/ Faza P.U.Z.

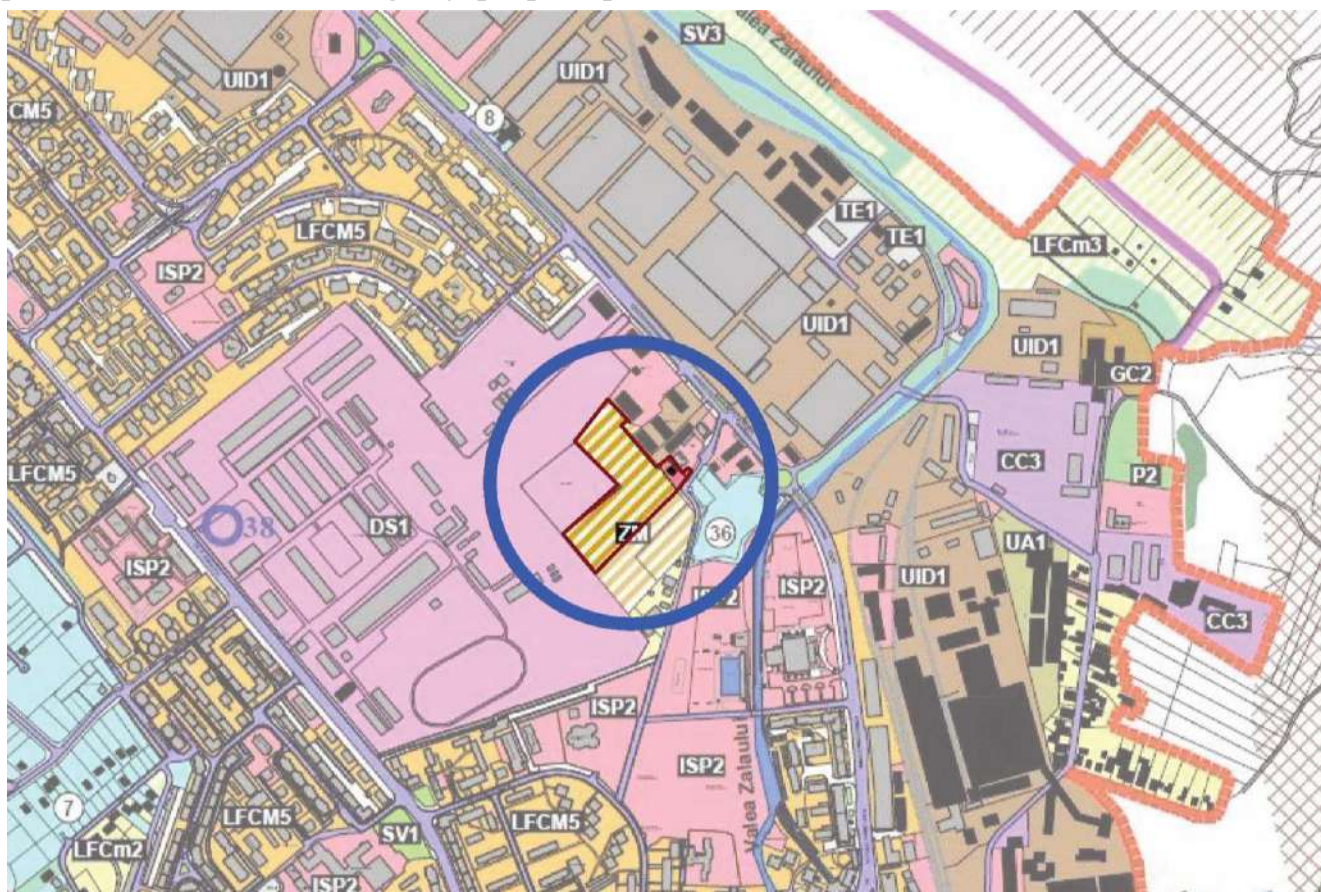
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 *Solicitări ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior. Având în vedere perspectiva de dezvoltare a zonei, faptul ca terenul studiat este situat într-o zonă în plină dezvoltare, ca și faptul ca în prezent este în curs de elaborare documentația de urbanism ”Actualizare PUG 2010”, se propune corelarea condițiilor și reglementărilor viitoare, propuse prin documentația sus-amintită, pentru zona studiată.

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **16.200,00 m²** având CF. NR. 71129, NR. CAD. 71129, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat pe strada Sfânta Vineri, iar accesul se face direct din strada (situată la est). În prezent, pe teren este construit un garaj, propus spre desființare în viitor.



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

Problemele urmărite sunt :

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

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

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, acesta se afla în **ZONA MIXTĂ**, alcătuită din Subzona cu locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**) propuse, ce necesită elaborare de PUZ.

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât nu se modifică funcțiunile zonei, așa cum sunt ele reglementate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău, aflându-se adiacent amplasamentului care a generat Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 230 din 23 iulie 2020, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

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

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

- Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului se va executa un studiu geotehnic. Cercetările efectuate pe teren vor pune în evidență natura terenului de fundare din amplasament, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilității generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperată continentală moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezintă declivități semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasări sau alunecări în zonă.

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 *Date privind evoluția zonei*

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

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

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evoluția localității*

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, acesta se află în **ZONA MIXTĂ**, alcătuită din Subzona cu locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**) propuse, ce necesită elaborare de PUZ.

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosfera sau în sol.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Conform Planului de încadrare în zonă (plansa U01), terenul aflat în studiu este situat în **ZONA MIXTĂ**, alcătuită din Subzona locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**) propuse, ce necesită elaborare de PUZ.

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **16.200,00 m²** având CF. NR. 71129, NR. CAD. 71129, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat pe strada Sfânta Vineri, iar accesul se face direct din strada (situată la est). În prezent, pe teren este construit un garaj, propus spre desființare în viitor.

2.2.2 *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.*

Intrucât autorizarea lucrărilor de construire, conform PUG în vigoare este condiționată de existența unui Plan Urbanistic Zonal, a fost necesară întocmirea prezentului PUZ prin care să se reglementeze zona, privind posibilitățile de amplasare a construcțiilor propuse, dotarea cu utilități, rezolvarea acceselor, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

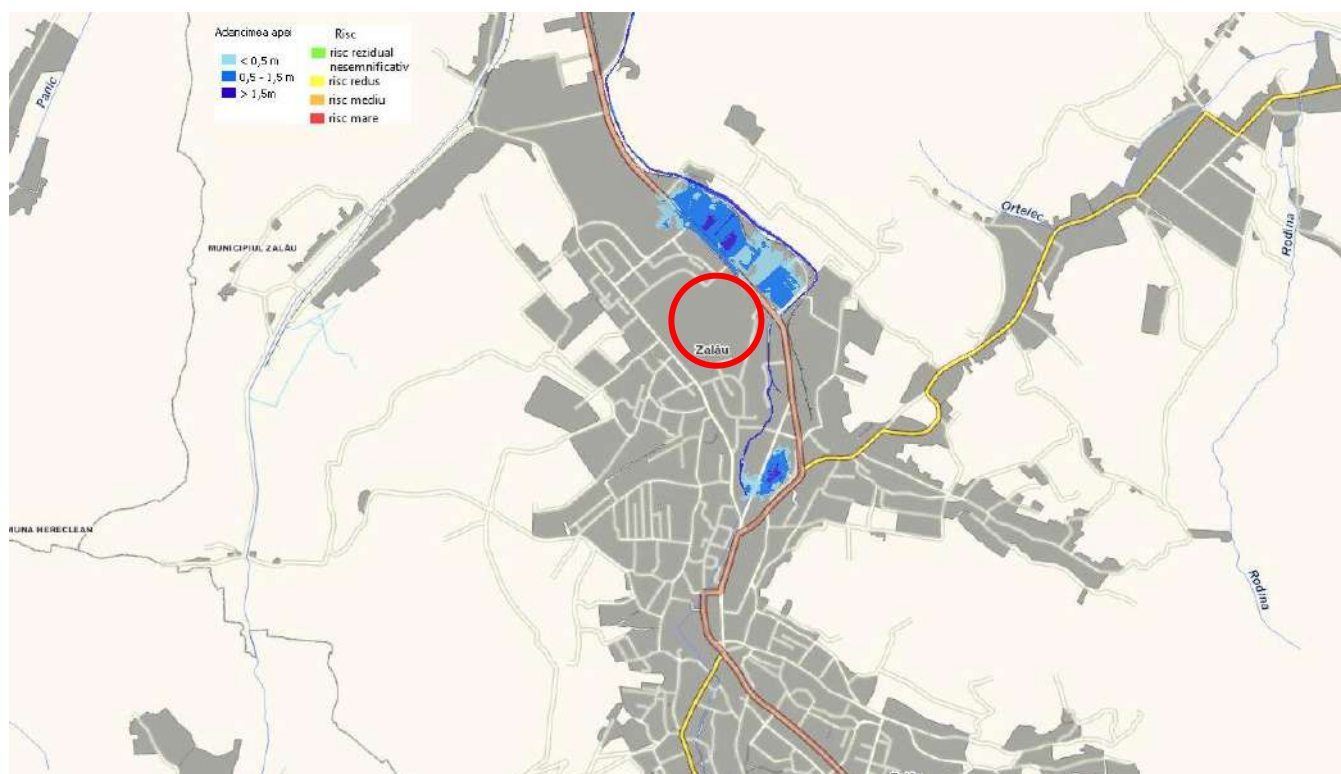
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul văilor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei și Barcaului. Zona montană este reprezentată în partea de Sud-Vest prin două ramificații nordice ale munților Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) și Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o largă răspândire pe teritoriul județului și reprezintă importante zone agricole de concentrare a așezărilor.

Principala caracteristică a rețelei hidrografice a Salajului este relativă uniformitate a repartitiei râurilor pe întregul teritoriu, cu o foarte slabă prezență a rețelei lacustre naturale, dar cu apariția din ce în ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij și Salaj reprezintă principalele ape curgătoare din județ. De asemenea, pe raza județului se află și Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul râului Crasna. Râul Crasna (maghiara: Kraszna) izvorăște din Munții Apuseni, străbate Dealurile de Vest și Câmpia de Vest din România, varsându-se în Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul râu ce izvorăște de pe teritoriul județului Salaj, din înseuarea Osteana între Munții Meses și Munții Plopis. Râul propriu zis se formează la confluența bratelor Cizer și Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, consideră Râul Cizer ca reprezentând cursul superior al râului Crasna. În continuare râul se îndreaptă spre nord până la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi să se îndrepte din nou spre nord, traversând defileul epigenetic între localitățile Simleu Silvaniei și Uileacu Simleului, ieșind din județ la Dersida. Râul Crasna își continuă cursul pe teritoriul județului Satu Mare până la ieșirea din țară pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

Conform hartiilor de hazard și de risc la inundații, amplasamentul studiat nu prezintă amenințări din acest punct de vedere.



Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperată continentală moderată și se caracterizează prin următoarele elemente:

- temperatura medie multianuală 9,5°C;
- precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
- vânturile au direcție schimbătoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă. Se cunoaște că pe teritoriul județului există o interferență cu proiectul autostrăzii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la creșterea interesului pentru zonă.

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

2.4 Circulația

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

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

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

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

2.4.3 *Accesibilitate pe căi rutiere*

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

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș,

care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-teritoriale strabătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

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

2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă

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

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

2.4.5 *Accesibilitate pe căi feroviare*

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

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

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

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

2.4.6 *Lucrari propuse, in limita zonei studiate*

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

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

Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele). Structura platformelor se va realiza prin asternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm, după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

Accese carosabile

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

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

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

Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Circulații, accese, 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.

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

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descarcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), asigurându-se minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situație anexat documentației, toate în conformitate cu normele și legislația în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

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

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.

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

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

În momentul de față pe terenul de amplasament există un garaj, propus spre desființare în viitor, terenul fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie.

2.5.2 *Relationari între funcțiuni*

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosfera sau în sol.

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

P.O.T. existent = 0,44 %

P.O.T. max. existent = 20,00 %

C.U.T. existent = 0,0044

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

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

În momentul de față pe terenul de amplasament există un garaj, propus spre desființare în viitor, terenul fiind ocupat cu spații verzi și împânzit cu vegetație mică și medie. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

2.5.5 *Asigurarea cu spații verzi*

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

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

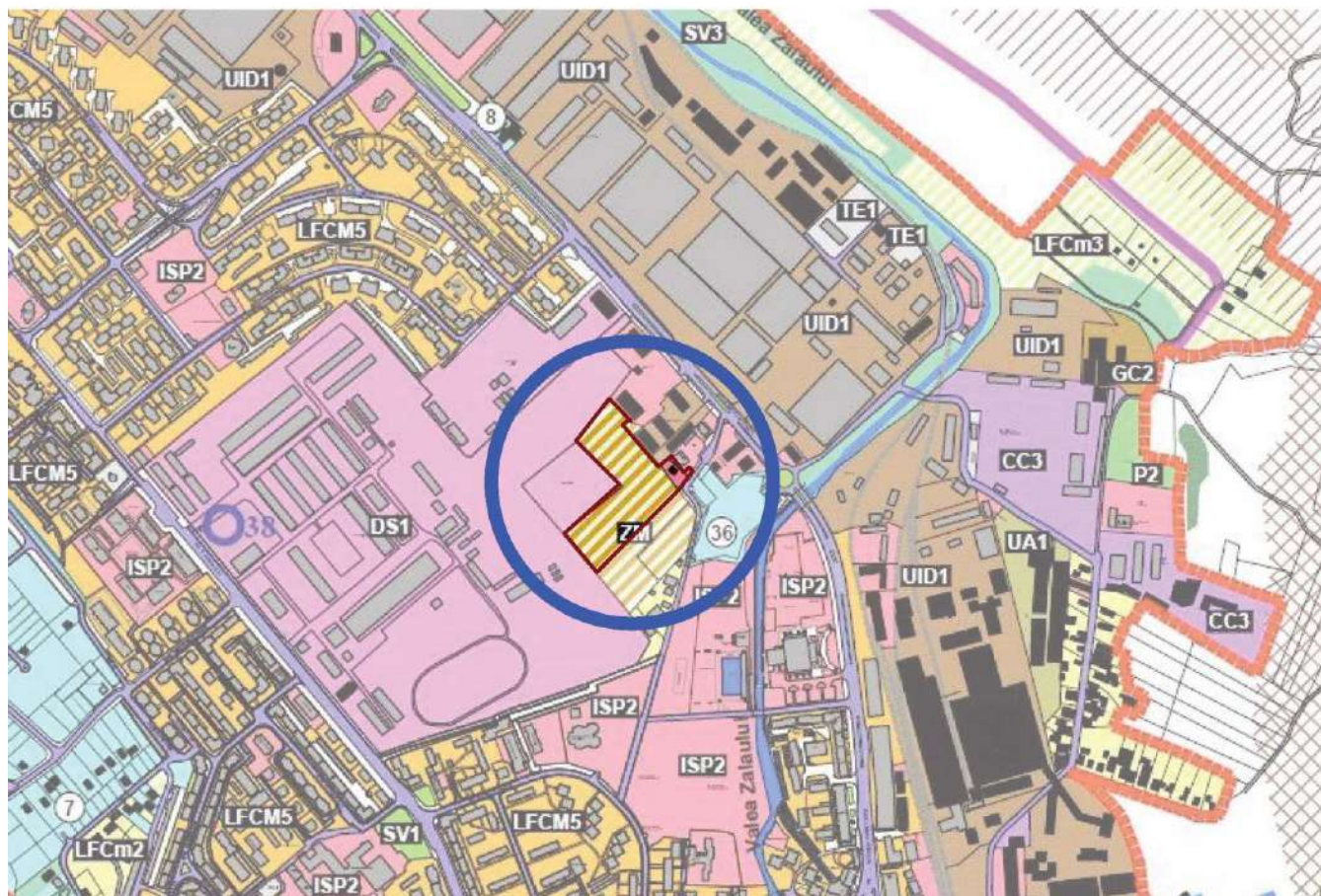
Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorative și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totală a terenului.



ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

2.5.6 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și nici zonele vecine nu sunt evidențiate cu niciun fel de risc natural.



2.5.7 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, nu s-au identificat disfuncționalități.

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

2.6 Echiparea edilitară

2.6.1 *Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)*

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oras.

Construcțiile vor fi racordate la utilitățile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistem individual, până la extinderea sistemului de canalizare în zona.

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

Zona studiată dispune de următoarele posibilități de racordare la rețelele de utilități:

- a. **Alimentare cu apă potabilă:** rețele de distribuție din PEID existente pe bd. Mihai Viteazu.

Se va realiza extinderea rețelei publice de alimentare cu apă prin conducte din PEID cu diametre de 110 / 160 mm. Fiecare imobil va fi prevăzut cu racord de apă și camin de apometru cu armături de închidere. Pe rețeaua de alimentare cu apă vor fi amplasați hidranți exteriori de incendiu de tip suprateran cu Dn 80 mm, la distanțe de maxim 100 m.

- b. **Canalizare menajeră:** rețea existentă pe bd. M. Viteazu, realizată din tuburi de beton OV 60/90 cm.

Se va realiza o nouă rețea de canalizare menajeră prin conducte de PVC cu diametre de 200/250 mm, conectată la rețeaua existentă pe bulevard.

- c. **Canalizare pluvială:** Apele meteorice colectate de pe clădiri și din zonele adiacente vor fi descărcate la rețeaua pluvială existentă pe bd. M. Viteazu. Rețeaua de canalizare pluvială va fi realizată separat față de rețeaua de canalizare menajeră, prin conducte din PVC cu diametre cuprinse între 200 și 400 mm.

d. **Alimentarea cu energie electrică** - Se va realiza un racord de medie tensiune din rețeaua existentă în zona bd. M. Viteazu și post de transformare în incintă (800 kVA estimat). Racordul electric va fi realizat subteran, prin cablu armat de aluminiu. În incintă se va amenaja un spațiu pentru amplasarea postului de transformare în anvelopă, de unde vor fi alimentați consumatorii din clădiri.

Alimentare cu gaze naturale va fi realizată prin extinderea rețelei existente pe bd. M. Viteazu, în condițiile și prin intermediul furnizorului de gaz din zonă. Fiecare imobil va fi prevăzut cu post de reglare / măsurare.

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

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

e. Alimentarea cu energie termică

Încalzirea spațiilor închise va fi asigurată prin centrale termice proprii, care vor funcționa cu gaze naturale.

f. Telecomunicații

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea

gunoiului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În zona nu s-au identificat disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal urmărește ca amplasamentul construcției prevăzută a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în cadrul natural/construit.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

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

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

Crearea unui mediu hidrotermic optim implică asigurarea unei ambiante termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

2.7.2.1 PROTECȚIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonale sunt reprezentate, în special, prin produse de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare

peisagera. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate și sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Protecția aerului:

Cosul de fum de la centrala termică va fi dimensionat corespunzător, realizat din metal, cu pereți dubli, termoizolați. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel încât să se asigure dispersia corespunzătoare a fumului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: Așa cum a fost prezentată la capitolul **Utilități** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică strădală. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

Protecția aerului:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește ca disconfortul creat în timpul săpăturii, din degajarea prafului, să se reducă prin stropiri succesive cu apă a straturilor de sol excavat. Pe timpul transportului pământului din excavații se va acoperi camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe bază de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe bază de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compusilor organici volatili, achiziționarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului este centrala termica . Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

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

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

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

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

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

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, roțile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiiri periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Supermarket-ul nu poate impacta solul si subsolul decat accidental prin:

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide

- Fisurarea retelei de canalizare prost executata.

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

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:

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

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

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

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

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

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

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

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest

sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

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

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

2.8 Opțiuni ale populației

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

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

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2 Prevederi ale P.U.G. (Planului Urbanistic General)

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Zalău, în **ZONA MIXTA**, alcătuită din Subzona locuințe cu regim mediu-mare de înălțime (**LFCM5**) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (**ISP3**) propuse, ce necesită elaborare de PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – **CIRCULAȚIA**.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **16.200,00 m²** având CF. NR. 71129, NR. CAD. 71129, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat pe strada Sfânta Vineri, iar accesul se face direct din strada (situată la est). În prezent, pe teren este construit un garaj, propus spre desființare în viitor.

ZM „RASTAU”- Zonă locuințe colective si servicii, Subzona situata in afara zonei centrale cu functiunea de locuire colectiva, unitati de servicii (2S+P+10E (34 m la cornișă/ atic))

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective cu regim mare de înălțime P+10 (40 ap) și de instituții și servicii publice la parter+mezanin.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate construcțiile vor fi următoarele:

- front la stradă de minimum 40 m;
- suprafața minimă a parcelei: 2000 mp;
- adâncimea parcelei: min. 50 m;

Bilant teritorial

Sconstruita estimata = $648,00 \times 5 = 3.240,00$ mp

Sdesfasurata estimata = $7.776,00 \times 5 = 38.880,00$ mp

S teren = 16.200,00 mp

P.O.T.propus in PUZ = 19,975 %

C.U.T. propus in PUZ = 2,397

P.O.T. max. existent = 20,00 %

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

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

C.U.T. max. propus = 2,64

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

3.6.1 Alimentare cu apa

Va fi realizata o extindere de retea prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametre de 110/160 mm si bransamente prin conducte din PEID cu diametre de 63/75 mm. La racordul cu rețeaua existenta si in zona accesului spre cladiri, s-au prevazut camine vizitabile echipate cu vane de inchidere. Fiecare imobil va fi prevazut cu un camin vizitabil in care se vor monta armaturile de inchidere si contoarele de apa pentru inregistrarea

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

consumului general. 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. Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

NECESARUL DE APĂ POTABILĂ ESTIMAT.

Conform SR 1343/2006 necesarul de apă potabilă pentru consum menajer este:

Necesar de apă	qsp	N	kzi	ko	Q med zi	Q max zi	Q max orar
	[l/unitate*zi]				[m ³ /zi]	[m ³ /h]	[m ³ /h]
Locatari	150	900	1.20	2.50	135.000	6.750	16.875
Total consum menajer					135.000	6.750	16.875

unde:

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

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

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

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă [l/unitate*zi]

$Q_{\text{med zi}}$ - debit de apă mediu zilnic [m³/zi]

$Q_{\text{max zi}}$ - debit de apă maxim zilnic [m³/h]

$Q_{\text{max orar}}$ - debit de apă maxim orar [m³/h]

k_{zi} - coeficient de variație a debitului zilnic de apă

k_{O} - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Debitul de apă necesar hidranților exteriori de incendiu este de 18.00 mc/h.

3.6.2 *Canalizare menajeră și pluvială*

Fiecare imobil va fi prevăzut cu un racord de apă uzată menajeră realizat din conducte din PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200 mm pozate îngropat la adâncimi cuprinse între 1.00 și 1.50 m. Racordul va fi conectat la rețeaua propusă în incintă prin cămin vizitabil de racord.

Rețeaua de canalizare propusă va fi realizată din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 250 mm și se va poza la minim 1.00 m adâncime. Pe traseul rețelei, la distanțe de maxim 60 m vor fi prevăzute cămine de vizitare. Conectarea rețelei propuse se va realiza la rețeaua existentă pe bulevard.

Cantitatea de apă preluată în rețeaua menajeră este egală cu cea de consum, conform SR 1848-2006. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.85%.

Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele meteorice colectate de pe clădiri și din zonele adiacente vor fi descărcate la rețeaua pluvială existentă în zona (bd. M. Viteazu).

Determinarea debitului de ape meteorice.

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

$$Q_c = m \cdot S \cdot F \cdot i \text{ [l/s]}, \text{ unde:}$$

m – coeficient de reducere a debitului

S – suprafața de calcul

i – intensitatea ploii de calcul

F – coeficient de scurgere a apei meteorice

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
judetul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

Valorile coeficientului m sunt:

- 0.80 la timpi de ploaie <40 min;
- 0.90 la timpi de ploaie >40 min;
- 1.0 în cazuri justificate.

Coeficientul de scurgere se alege funcție de natura suprafețelor și are valori de:

- 0.95 pentru învelitori metalice;
- 0.85...0.90 terase asfaltate, pavaje beton, asfalt;
- 0.05...0.20 zone înierbate.

Intensitatea ploii de calcul se determină funcție de valoarea timpului de concentrare superficială (3...5 min.), durata și frecvența acesteia, stabilite în funcție de zonă și de importanța construcțiilor (1/2....1/5). $i=150$ l/s ha.

Centralizatorul suprafețelor și debitul rezultat:

Nr.	Tip suprafață	Mărime [ha]	Coeficient de scurgere	Coeficient de reducere debitului	Intensitatea ploii de calcul [l/s ha]	Debit rezultat [l/s]
1	Construcții	0.3236	0.95	0.8	120	29.51
2	Suprafete carosabile si pietonale	0.4510	0.85			36.80
3	Zone verzi	0.8454	0.20			16.23
Total						82.54

Apele meteorice colectate de pe cladiri si din zonele adiacente vor fi descarcate la reseaua pluviala existenta pe bd. M. Viteazu. Reteaua de canalizare pluviala va fi realizata separat fata de reseaua de canalizare menajera, prin conducte din PVC cu diametre cuprinse intre 200 si 400 mm, pozate la adancimi de minim 1 m. In lungul retelei pluviale se amplaseaza camine de vizitare la distante de maxim 60 m. In zona parcarilor s-au prevazut guri de scurgere cu sifon si depozit.

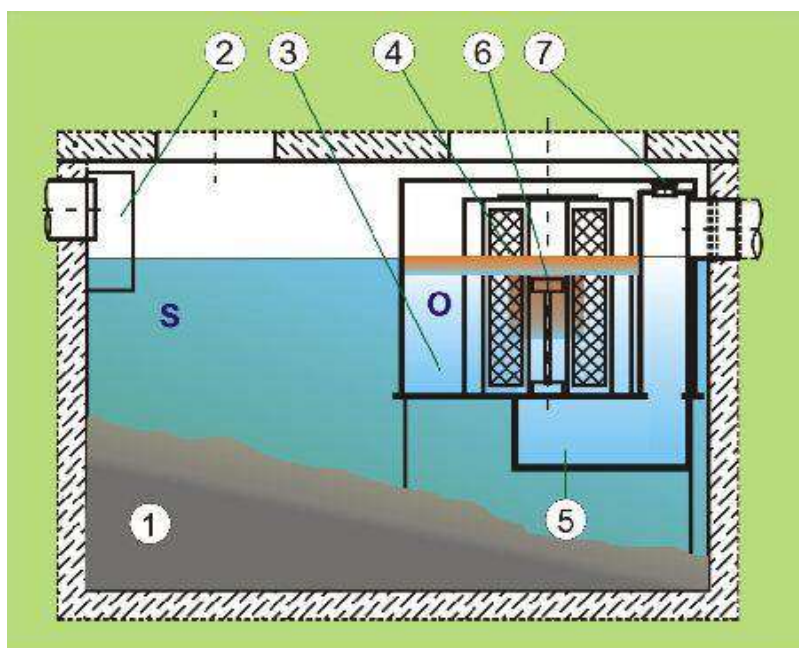
Inainte de descarcarea spre reseaua publica de canalizare pluviala, in incinta analizata va fi amplasat un separator de hidrocarburi cu deznisipator. Separatorul utilizat in faza de proiectare este de tipul AS-TOP sau similar avand urmatoarele elemente principale:

- zona de sedimentare (decantor, deznisipator)

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

-zona de separare împreună cu zona de colectare uleiuri

Toate elementele functionale ale separatorului sunt plasate într-un singur bazin compartimentat (separator compact) sau în mai multe bazine, în funcție de mărimea separatorului. Spațiul de decantare (S) este util pentru sedimentarea partilor solide și a



suspensiilor. În acest spațiu se face parțial și separarea hidrocarburilor. Namolul decantat se adună în zona (1). Partea de admisie (2) servește la uniformizarea curentului.

Din acest spațiu apa trece în a doua parte funcțională a separatorului (O). Spațiul de separare este alcătuit din porțiunea de linistire (3) a lichidului și din filtru de coalescență principal (4) cu spațiu de colectare a uleiurilor minerale (R). Apa curată curge prin orificiul inferior al conductei de scurgere (5). Evacuarea este asigurată de un obturator cu plutitor (6) care protejează împotriva scurgerilor accidentale de SP. Partea superioară a conductei de scurgere (7) servește ca loc de prelevare probe, pentru verificarea calității apei la ieșire.

Randamentul separatorului la reținerea poluanților este de 97,5% (influent 200 mg/l substanțe petroliere – efluent 5 mg/l).

Tipul constructiv este AS TOP RCk/ER sau similar, cu un debit total de minim 100 l/s, dimensionat conform EN 858 și agrementat prin Agrementul Tehnic MLPAT 016-05/2492-2004. Concentrația maximă de substanțe petroliere este conformă cu NTPA 001-2002 tabelul 1.

Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0.7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0.95%.

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

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

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

3.6.3 Alimentare cu energie electrica

Se va realiza printr-un racord de medie tensiune in cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran, din reseaua existenta pe b-dul M. Viteazu si un post de transformare amplasat in incinta proprietati analizate (800 kVA estimat). Distributia pe joasa tensiune a energiei electrice se va realiza prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran si prin firide de distributie. Din firidele de distributie vor fi alimentate blocurile de masura si protectie, amplasate la parter in casele de scara din interiorul imobilelor.

Racordarea postului de transformare propus la reseaua de medie tensiune si conectarea firidelor de distributie la post, se va realiza in bucla.

Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica in zona, va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevazuta cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stalpi.

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

3.6.4 Alimentare cu agent termic (gaze naturale)

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

Va fi realizata prin extinderea retelei existente pe bd. M. Viteazu, in conditiile si prin intermediul furnizorului de gaz din zona. Fiecare imobil va fi prevazut cu post de reglare / masurare. Aparatele utilizatoare de gaz vor fi conectate prin intermediul instalatiei

interioare de utilizare, realizate din tevi de oțel pozate aparent. Debitul de gaze naturale necesar estimat va fi de cca. 750 mc/h.

3.6.5 *Telecomunicații*

Construcțiile propuse vor fi deservite de rețele de telecomunicații operate de diverși gestionari în funcție de necesități.

3.6.6 *P.S.I.*

Conform normativului P118/2 din 2013 și NP 133 din 2013, zona va fi prevăzută cu hidranți exteriori de incendiu. Vor fi instalați hidranți de tip suprateran cu Dn 80 mm, amplasați la distanțe de maxim 100 m. Debitul de apă necesar a fi asigurat în zona este de 10 l/s.

3.6.7 *Gospodărie comunala*

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată. Evacuarea gunoierului și a resturilor menajere nu se intersectează cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 *Protecția mediului*

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 *Obiective de utilitate publică*

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui *Complex comercial și rezidențial de tip mixed-use development – spații comerciale/de servicii și apartamente de locuit*, cu spațiile aferente acestuia.

În conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit următoarele necesități:

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

Întocmit,
 stud. arh. Cristian-Andrei MOISI



Verificat,
 arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

2 BAZA LEGALĂ

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

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

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

- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mica;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării si uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animala.

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

3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita reglementarea din punct de vedere urbanistic, este situat în prezent în intravilanul Municipiului Zalău, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 117/2010, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 161/2020, fiind alcătuit în prezent din Teren intravilan în suprafața totală de **16.200,00 m²** având CF. NR. 71129, NR. CAD. 71129, aflat în proprietatea beneficiarilor. Terenul este situat pe strada Sfânta Vineri, iar accesul se face direct din strada (situată la est). În prezent, pe teren este construit un garaj, propus spre desființare în viitor.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru **REGLEMENTARE ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior. Având în vedere perspectiva de dezvoltare a zonei, faptul că terenul studiat este situat într-o zonă în plină dezvoltare, cât și faptul că în prezent este în curs de elaborare documentația de urbanism "Actualizare PUG 2010", se propune corelarea condițiilor și reglementărilor viitoare, propuse prin documentația sus-amintită, pentru zona studiată.

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

Condițiile 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 PUG 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 baza 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 legii, la solicitarea titularului unui drept

real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

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

Zonificarea funcțională este evidențiată în plansa: "Reglementări urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ 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.

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.

- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;

- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

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

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

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomot 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.

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of.

352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național ca și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, 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, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

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

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

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Amplasarea fata de caile de comunicare a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică.

Noile branșamente 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 maririle 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.

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

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

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

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

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

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

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural;
- functiunea principala a zonei care sunt amplasate;
- folosinta terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare istorica, functiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale penru servicii si interventii) si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri;
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

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

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 acoperisului 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, intră 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 REALIZAREA DE 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 functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) imprejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor 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 a unităților comerciale și de servicii / locuire.

UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

- ZONA MIXTĂ "RASTĂU" – Subzona locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ZM „RASTĂU”).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA MIXTĂ „RASTĂU”

1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA MIXTĂ "RASTĂU" – Subzona locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ZM „RASTĂU”).

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter comercial și de servicii / apartamente de locuit.

- Locuințe colective (apartamente de locuit);
- Spații comerciale, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;

- Activități asociative diverse;
- Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantina, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

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

2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

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

Art. 6 – Utilizări interzise

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

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică;
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;

- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MAPN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan;

Art. 8 - 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;

3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 2.000,00 mp și un front la stradă de minim 40,00 m.

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

- 13 m din axul drumului pentru DN;

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10,00 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 10,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri fata de limitele laterale și fata de limita posterioara de min. 10,00 m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanța de min. 10,00 m).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fără a afecta proprietățile învecinate, iar spațiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situație (amenajări de spații verzi/ circulații/ etc.).

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

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

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. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), asigurându-se minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situație anexat documentației, toate în conformitate cu normele și legislația în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim propus este de 2S+P+10E, cu înălțimea maximă admisă la streșină de 34,00m; înălțimea maximă la coamă 38,00m.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

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

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

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

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

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

Art. 19 Spații plantate

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010
 județul Salaj, municipiul Zalău, strada Sfânta Vineri, nr. cad. 71129, CF nr. 71129 Zalău

Art. 20 Împrejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 30,00 %.

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

CUT = max. 2,64 (Regimul de înălțime maxim propus este de 2S+P+10E, cu înălțimea maxima admisa la streșină de 34,00 m).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,
 stud. arh. Cristian-Andrei MOISI



Verificat,
 arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN



CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

I. ANEXA Nr. 1

la regulament

1 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII

1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala

Sedii de prefecturi

Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor si ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii reședința de județ, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de primarii

Amplasament: municipii, orase sau comune, în zona centrala.

Sedii de partid - sediul central

Amplasament: capitala Romaniei, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

- filiale

Amplasament: municipii, orase, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

Amplasament: municipii, orase, reședințe de comuna, în zona centrala sau pe principalele artere de circulație.

Sedii de birouri

Amplasament: municipii, orase, resedințe de comuna, în zona centrala, pe principalele artere de circulație sau în zone de interes.

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

Amplasament: capitala României, în zona centrala
 Amplasament: sectoarele municipiului București, municipii resedința de județ, municipii, orase, în zona centrala.

Sedii de banci - sediul central

Amplasament: capitala României, municipii resedința de județ, în zona centrala.

- filiale

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

Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și marfuri

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

Magazin general Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier

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

Supermagazin (supermarket)

Amplasament: în zona centrala/zona rezidențiala/centrul de cartier.

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

Piața agroalimentară

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

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

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

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

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

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre și complexe culturale

Cinematografe

Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi

Sali polivalente

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru cultura, educație sau în zona verde.

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement

- se va evita amplasarea în vecinatatea unităților poluante

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (grădinițe)

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

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

Amplasament: în zonele si cartierele de locuit, distanța maxima de parcurs 1000m

Învățământ superior

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

1.7 Construcții de sanatate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

Spital general (județean, orasenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, oncologie, urgența, reumatologie, clinici particulare)

Amplasament: în zona destinata dotarilor pentru sanatate, în funcție de profilul spitalului.

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

Asistența 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)

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

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

Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

Dispensar rural (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nasteri, farmacie)

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

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

Alte unități (centre de recoltare sange, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)

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

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

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

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

Amplasament: în zone verzi, nepolluate, si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

Patinoare artificiale

Amplasament: de preferința în zonele rezidențiale sau în vecinatatea complexurilor sportive si de agrement

Poligoane pentru tir

Popicarii

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate, si pe cat posibil în vecinatatea unor cursuri sau oglinzi de apa.

1.9 Construcții de agrement

Locuri de joaca pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

Parcuri

Scuaruri

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor producatoare de zgomote puternice si de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

1.10 Construcții de turism

Hotel * *****

Hotel-apartament * *****

Motel * **

Vile ** *****

Amplasament: în zone nepolluate, bogat plantate

- se pot amplasa si în vecinatatea altor dotari turistice
- se vor evita amplasamentele în vecinatatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

Bungalouri * ***

Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanța sau ca spații complementare unitaților hoteliere

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * ****

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 turistilor (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).

II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 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:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

- zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35% 2.1.5
- zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20% 2.1.5
- zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

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

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

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.

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 regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul prescolar (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, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sanatare

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%.

Construcții si amenajari sportive

Pentru construcțiile si amenajările sportive cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1 - 1.8.5, amplasamentul trebuie sa permita organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacitații construcției:

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

Construcțiile si 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 si 1.11 vor respecta condițiile specific date de destinația zonei în care urmeaza sa fie amplasate.

III. ANEXA Nr. 3

la regulament

3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții administrative si financiar-bancare se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

3.2 - Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomanda orientarea, astfel încat sa se asigure însorirea spațiilor pentru public si a birourilor.

Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spațiilor de preparare.

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultura

3.4.1 - Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 - 1.5.3 si 1.5.8 vor avea spațiile de lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fațada 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 salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

3.6 - Construcții de sanatate

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

- saloanele si rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele si 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 - Dormitoare și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagane 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, sarituri, 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, țințele fiind amplasate spre nord.

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

3.8 - Construcții de agrement

Salile 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.

IV. ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din strazile 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 prevazute cu:

- accese carosabile directe din strazi 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 prevazut până la intrarea principală a clădirii;
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevazute 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 prevazute 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 prevazute accese carosabile directe din strazi 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 prevazute:

- 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 cultura

4.5.1 - Pentru toate categoriile de construcții de cultura 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 strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din strazi 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 legatură 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 sanătate

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

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

- strazi de categoria a IV-a de deservire locală;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sanității, 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 carosabila separata de cea pietonala;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea salii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lațime;
- alei carosabile de circulație curenta de minimum 3,5 m lațime;
- alei carosabile de serviciu si întreținere de minimum 6 m lațime.

4.9 - Construcții si amenajari de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lațime minima de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere.

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lațime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lațime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de întoarcere la capat.

4.11.2 - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu si 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 randuri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- 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; supralargiri 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.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

V. ANEXA Nr. 5

la regulament

5 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 prevazute:

- a) cate un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:

- 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 cand construcțiile cuprind sali de conferințe si 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 prevazute cate 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 prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

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

5.3 - Construcții comerciale

5.3.1 - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafața 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 sanătate

5.7.1. Pentru construcții de sanătate 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 prevazute 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.

VI. ANEXA Nr. 6

La regulament

6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare

6.1.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.10 vor fi prevazute 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 si 1.2 vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ si de protecție, minimum 10% din suprafața totala a terenului.

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

6.2 - Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spații verzi si plantate, cu rol decorative si de agrement, în exteriorul cladirii sau în curți interioare - 2 - 5% din suprafața totala a terenului.

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevazute spații verzi si plantate, spații de joc si de odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10 - 20% din suprafața totala a terenului.

6.5 - Construcții de sanatare

6.5.1 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.8 vor fi prevazute spații verzi si plantate în interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața 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 prevazute spații verzi si plantate de 10-15 m²/copil.

6.6 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spații verzi si plantate, minimum 30% din suprafața totala a terenului.

6.7 - Construcții de turism si agrement

Pentru construcții de turism si agrement vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de destinație si 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 prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

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

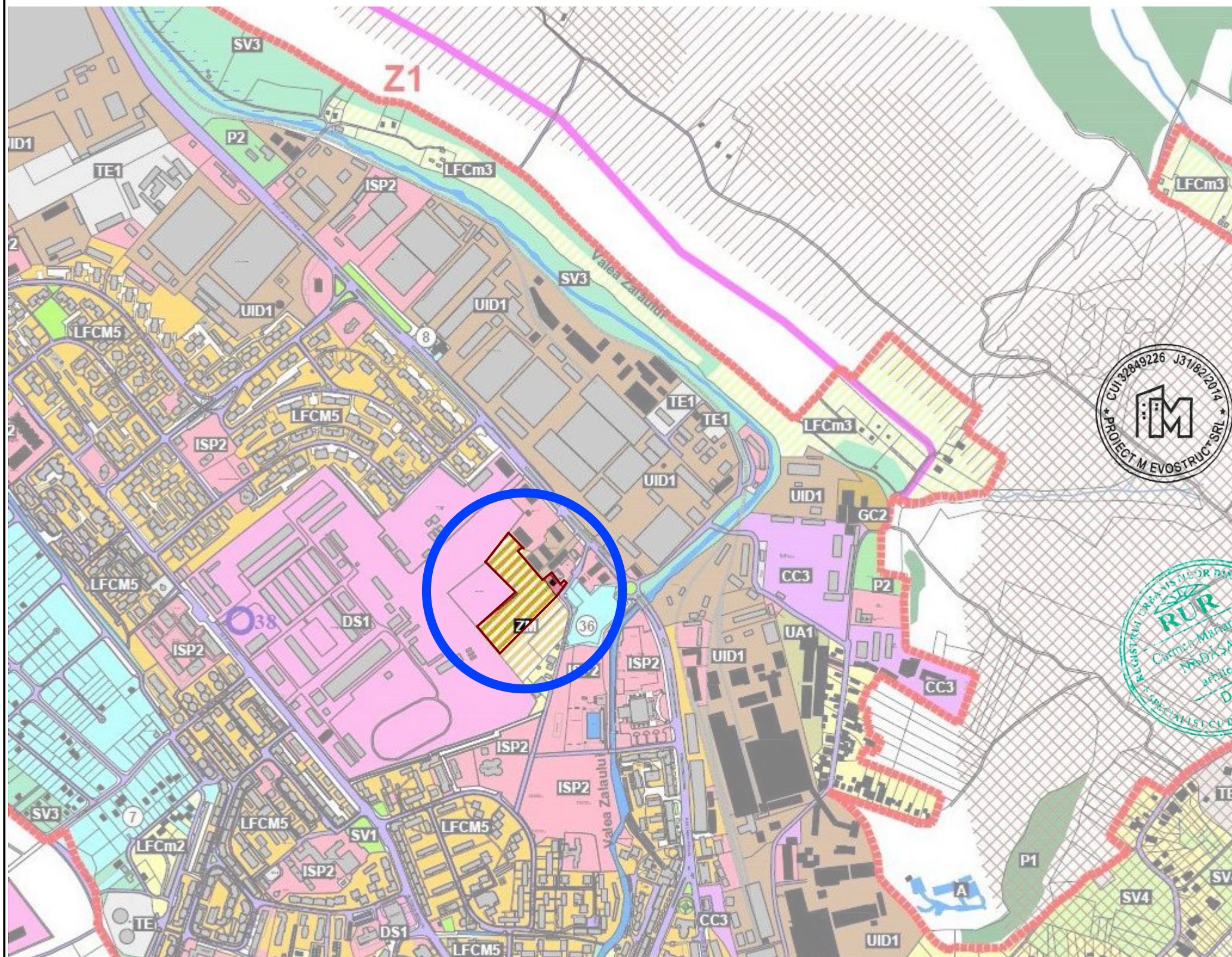


CAPITOL C. PIESE DESENATE

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010



AUGUST 2021



INCADRAREA IN TERITORIU



Accelerația terenului: $a_g=0.10g$

Perioada de colț: $T_c=0.7s$

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



▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior

Nr. 81911/A/0001/UK/Ro
Certificat ISO 9001:2015



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR INVESTIȚIE	RASTĂU VALENTIN	
	Mun. Zalău, . . . , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 120 / 2021	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010	
	Amplasament: Zalău, zona Str. Sfânta Vineri, C.F. nr. 71129, nr. cad. 71129, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	INCADRAREA IN TERITORIU	
SCARA 1:5000		
Planșa U01		

SITUATIA EXISTENTA

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

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



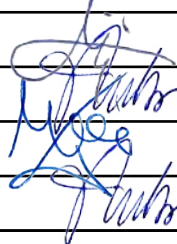
▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

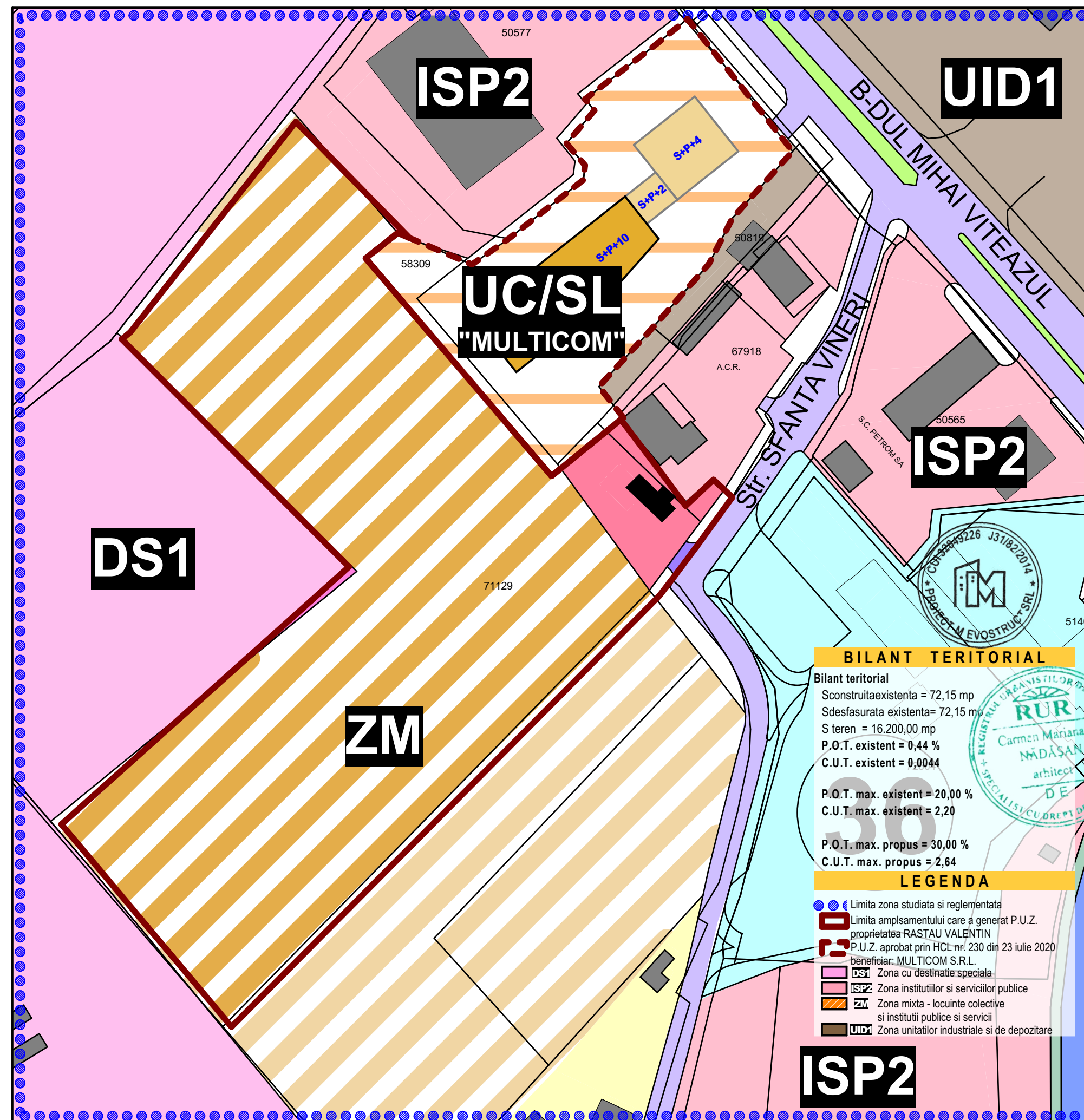
▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior

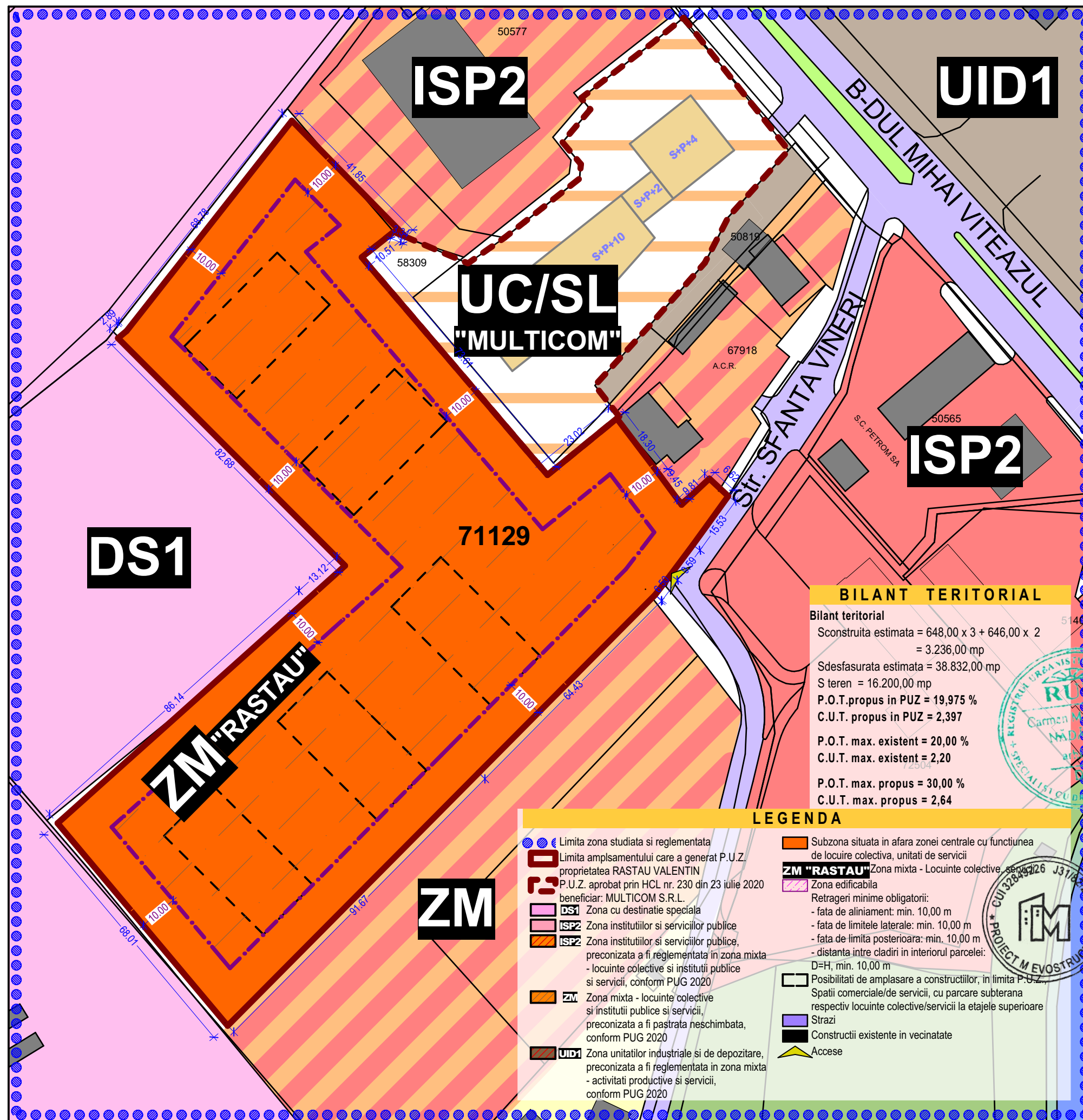


PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR INVESTIȚIE	RASTĂU VALENTIN	
	Mun. Zalău, . . . , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 120 / 2021	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010	
	Amplasament: Zalău, zona Str. Sfânta Vineri C.F. nr. 71129, nr. cad. 71129, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUATIA EXISTENTA	
SCARA 1:1000		
Planșa U02		





REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



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

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



▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Asistență tehnică
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior

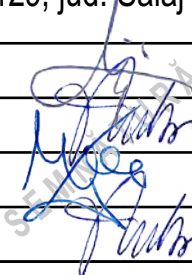


PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BILANT TERITORIAL	
Bilant teritorial	
Sconstruita estimata = 648,00 x 3 + 646,00 x 2	
= 3.236,00 mp	
Sdesfasurata estimata = 38.832,00 mp	
S teren = 16.200,00 mp	
P.O.T. propus in PUZ = 19,975 %	
C.U.T. propus in PUZ = 2,397	
P.O.T. max. existent = 20,00 %	
C.U.T. max. existent = 2,20	
P.O.T. max. propus = 30,00 %	
C.U.T. max. propus = 2,64	

LEGENDA	
Limita zona studiata si reglementata	Subzona situata in afara zonei centrale cu functiunea de locuire colectiva, unitati de servicii
Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. proprietatea RASTAU VALENTIN	ZM "RASTAU" Zona mixta - Locuinte colective, servicii
P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 230 din 23 iulie 2020 beneficiar: MULTICOM S.R.L.	Zona edificabila
DS1 Zona cu destinatie speciala	Retrageri minime obligatorii:
ISP2 Zona institutiilor si serviciilor publice	- fata de aliniament: min. 10,00 m
ISP2 Zona institutiilor si serviciilor publice, preconizata a fi reglementata in zona mixta	- fata de limitele laterale: min. 10,00 m
- locuinte colective si institutii publice si servicii, conform PUG 2020	- fata de limita posterioara: min. 10,00 m
ZM Zona mixta - locuinte colective si institutii publice si servicii, preconizata a fi pastrata neschimbata, conform PUG 2020	- distanta intre cladiri in interiorul parcelei: D=H, min. 10,00 m
UID1 Zona unitatilor industriale si de depozitare, preconizata a fi reglementata in zona mixta	Posibilitati de amplasare a constructiilor, in limita P.U.Z.
- activitati productive si servicii, conform PUG 2020	Spatii comerciale/de servicii, cu parcare subterana respectiv locuinte colective/servicii la etajele superioare
	Strazi
	Constructii existente in vecinatate
	Accese

BENEFICIAR INVESTIȚIE	RASTĂU VALENTIN	
	Mun. Zalău, . . . , jud. Sălaj	
PROIECT NR. 120 / 2021	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA REGLEMENTĂRII ZONĂ MIXTĂ PROPUȘĂ PRIN P.U.G. 2010	
	Amplasament: Zalău, zona Str. Sfânta Vineri, C.F. nr. 71129, nr. cad. 71129, jud. Sălaj	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. R.U.R.	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
VERIFICAT	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
FAȘĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	
SCARA 1:1000		
Planșa U03		