



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. 420 din 25 noiembrie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale ” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar SC PETRON ENERGY SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 80020 din 06.10.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 80056 din 06.10.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, prelungit până la data de 26.10.2023, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 80056 din 06.10.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 80015 din 06.10.2022, nr. 91389 din 15.11.2022, Avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 234 din 03.03.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 18.11.2022;

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, inițiată și finanțată de beneficiar SC PETRON ENERGY SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației „*Plan urbanistic zonal pentru schimbare U.T.R.-uri existente în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism, realizare acces, echipare edilitară și operațiuni notariale*” bd. Mihai Viteazul, nr. 58, beneficiar SC PETRON ENERGY SRL este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

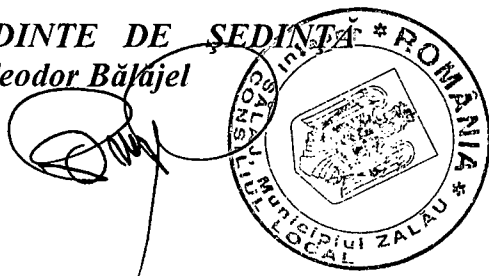
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teodor Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș**

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

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE**

AMPLASAMENT: **B-dul Mihai Viteazu, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077**

BENEFICIAR: **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.**

NUMĂR PROIECT: **13 / 2021**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST 2 S.R.L.**
Str. Pădurii, nr. 33B, bl. C6, ap. 3, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLABORATORI:

arh. Nadasan Carmen Mariana – Coordonator urbanism RUR

ing. topograf Pusok Ferenc – ridicări topografice

ing. inst. Prodan Vasile – instalații edilitare

ing. geolog Blidar Anita Melinda – studio geotehnic

ing. Serbu Calin – studiu de trafic/circulație, accese-profile stradale

DATA ELABORĂRII: **SEPTEMBRIE 2022**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.** pentru **“ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE”**. Terenul, proprietate privată, se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp. În situația inițială, pe amplasamentul studiat existau construcții aparținând S.C. PETRON ENERGY S.R.L., care au fost propuse spre demolare printr-o altă documentație, care nu face obiectul prezentei documentații de urbanism.

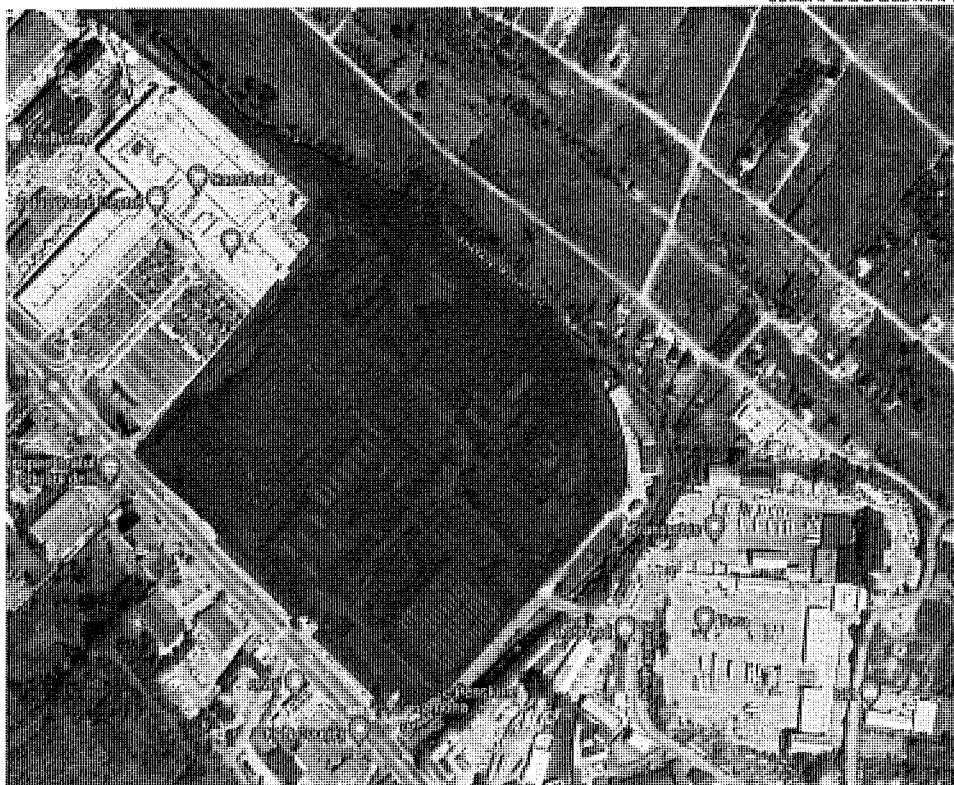
În C.F. se notează promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare între S.C. PETRON ENERGY S.R.L. și COMETEX S.R.L. autenticată cu nr. 1311 din 25.06.2021. Categoria de folosință conform C.F. – curți construcții și arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ

SURSA: GOOGLE MAPS



Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism **nr. 1241** din **26.10.2021**, eliberat de Primăria Municipiului Zalău. S-a obținut aviz de oportunitate favorabil **nr. 2** din **24.02.2022**.

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

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău. Conform PUG Zalău 2010 imobilul este situat în următoarele UTR-uri: UID1 – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente; SV3 – Subzona perdele de protecție; TE1 – Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă.

Interesul beneficiarului este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de funcțiuni mixte (comercial, rezidențial, agrement, unități de cazare) pentru dezvoltarea și creșterea potențialului zonei respective, raportată la întreg municipiu. Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea extinderii potențialului imobilului studiat cu schimbarea funcțiunii existente a zonei în zonă comercială (shopping center), zonă mixtă (rezidențial, comercial și servicii), construcții și amenajări sportive, zonă de agrement, servicii și turism în vederea construirii unui shopping center și clădiri destinate atât locuirii cât și diverselor activități economice, de agrement și turism.

1.3. Surse de documentare

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Municipiul Zalău 2010 și Regulamentul Local de Urbanism aferent

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic/circulație
- Analiza context urban
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza **Certificatului de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021** și a **Avizului de Oportunitate nr. 2 din 24.02.2022** emis de Primăria Municipiului Zalău.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Zalău, reședința județului Sălaj este situat pe axa Cluj-Satu Mare-Petea Vamă, în zona centrală a județului, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și Culmea Meseșului.

Municipiul este dominat la SE de Măgura Stâniei (716 m), la E de Dealul Peringaral, la N de Dealul Ceacău (410 m), iar la SV de Dealul Labului (403 m). Altitudinea minimă este de 340 m, înregistrată în zona gării (în nordul orașului). În depresiunea Zalăului predomină un climat temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperaturi decât în Podișul Transilvaniei. Pe calea ferată Zalăul se afla la 159 km de Cluj-Napoca, la 81 km de Baia Mare și la 124 km de Satu Mare.

Pe șosea este situat la 86 km de Cluj-Napoca (DN 1 / E81), la 108 km de Baia Mare (DN 1 H și DN 1 C), la 119 km de Satu Mare (DN 1 F/E 81 și DN 19) și la 117 km de Oradea (DN 1 H, DN1).

Municipiul Zalău se învecinează în partea de V cu comuna Meseșenii de Jos, în partea de NV cu comuna Hereclean, în partea de N cu comuna Crișeni, în NE-E cu comuna Mirșid, în E cu comuna Creaca, în SE cu comuna Românași, iar în S cu comuna Agrij.

Municipiul 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 Dacia Romană. În epoca medievală reprezenta spațiul de trecere dinspre centrul Europei înspre inima Transilvaniei, prin binecunoscutul “drum al sării”.

Descoperirile arheologice de pe teritoriul Municipiului Zalău au pus în evidență dovezi ale existenței în aceste locuri încă din neolitic, respectiv cu cca. 6500 de ani în urmă. Monedele dacice descoperite în perimetrele arheologice din zona centrală a municipiului, de pe Valea Miții și din vestul orașului, la care se adaugă importante elemente aparținătoare culturii romane, atestă continuitatea locuirii dacice în acest areal și dezvoltarea unor relații de ordin economic cu orașul Porolissum.

După cucerirea Daciei de către Traian (106), granița Imperiului Roman trecea pe culmea Meseșului, la nord având triburile dacilor liberi, iar în zona de est, sud-est (Meseș) se aflau fortificațiile romane de graniță, turnuri, ziduri, șanțuri și maluri de apărare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul Municipiului Zalău. Conform PUG Zalău 2010 imobilul este situat în următoarele UTR-uri: UID1 – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente; SV3 – Subzona perdele de protecție; TE1 – Subzona pentru construcții tehnico-edilitare existentă.

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, amplasamentul se înscrie într-o zonă care în ultimii ani s-a dezvoltat puternic datorită conversiei urbanistice din zone industriale în zone comerciale/zone mixte.

Întreprinderea de Armături Industriale din Fontă și Oțel Zalău, înființată în 1969 a fost cele mai mari ansambluri industriale din Zalău, care în 1990 avea peste 7.000 de angajați, fiind specializată în proiectarea, fabricarea și comercializarea unei game largi de armături industriale din fontă și oțel precum și de supape de siguranță cu arc. Fabrica este întinsă pe un teren de 121736 mp, însumând un număr de 42 de construcții: hale, depozite, bazine de apă, ateliere și anexele aferente acestora, care au contribuit la dezvoltarea Municipiului Zalău pe parcursul a peste 50 de ani de existență. Aceasta a fost preluată de Rompetrol, prin intermediul Rominserv, în 2004 (fabrică, devenită acum *Rominserv Valves IAIFO*), când rămăsese cu un efectiv de personal de circa 1.200 de persoane.

Fenomenul globalizării a avut un impact major asupra tuturor industriilor de acest tip, astfel că în procesul de integrare internațională și de adaptare la noile idei, produse, tehnologii, funcționalitatea și profitabilitatea ansamblului industrial au scăzut considerabil, astfel încât o soluție viabilă atât pentru imaginea urbană, dar și pentru economia orașului a fost restructurarea întregului amplasament al fostei fabrici și reconstruirea unui nou centru de interes.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Interesul beneficiarului este unul ridicat, în sensul dorinței manifestate la nivelul municipiului de către cetățeni de a beneficia de funcțiuni mixte (comercial, rezidențial, agrement, unități de cazare) pentru dezvoltarea și creșterea potențialului zonei respective, raportată la întreg municipiul.

Restructurarea unitatilor industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structura functionala complexa si echilibrata, o structura spatiala bazata de preferinta pe principiul cvartalului si spatii publice – strazi, pieti, spatii verzi etc – net determinate. Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului

public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Această revitalizare a zonei va dezvolta funcțiuni precum locuire colectivă, activități comerciale și administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public. Zona comercială de tip shopping center va întregi imaginea urbană, în raport cu actualul centru comercial, astfel se va crea un nou pol urban, un viitor centru economic, care va atrage atât populația din Municipiul Zalău, cât și din localitățile adiacente.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată care include amplasamentul – proprietate privată a PETRON ENERGY SRL – este situată în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

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

Viitoarele construcții vor beneficia de aceleași facilități ca zonele învecinate. Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale
Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podișul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv

subunitățile acestora – Depresiunea Almaș – Agrij, Culmea Meseșului și Dealurile Sălajului.

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

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

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

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masă de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale. Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Circulația

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile prezente în zonă sunt – locuire colectivă, centru comercial, zone mixte-rezidențial/servicii.

Pe amplasamentul studiat au existat construcții aparținând S.C. Petron Energy S.R.L., construcții care au deservit Întreprinderea de Armături Industriale din Fonta și Oțel și care au fost propuse spre desființare.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafață de 121736,00 mp.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;
- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Conform PUG Zalău 2010

P.O.T. existent UID1=65 %

C.U.T. existent UID1=1.50

P.O.T. max. propus=65 %

C.U.T. max. propus=1.95

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Pe amplasamentul studiat au existat construcții aparținând S.C. Petron Energy S.R.L., construcții care au deserved Întreprinderea de Armături Industriale din Fonta și Oțel și care au fost propuse spre desființare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona dispune de posibilitatea racordării la toate serviciile existente pe zonele vecine.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

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

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

- fondul construit existent este alcătuit din clădiri amplasate haotic, fără un regim unitar de aliniere, care prezintă un grad avansat de degradare
- clădiri existente cu imagine arhitectural volumetrică specifică clădirilor industriale care nu se mai încadrează în imaginea urbană actuală
- imediata vecinătate a unei zone cu locuințe colective
- trotuare subdimensionate și degradate
- spații verzi existente neîntreținute, dezordonate și destructurate

Sunt prezente de asemenea disfuncționalități legate de circulație și de gabaritul străzii Fabricii. În acest sens, prin avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 s-a impus un studiu de circulație/trafic, iar varianta finală a documentației de urbanism se va elabora pe baza concluziilor acestui studiu.

2.6. Echipare 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-dupa caz)

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

2.6.2. Principale disfuncționalități

Nu exista disfuncționalități din punct de vedere al echipării edilitare.

2.7. Probleme de mediu

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

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

-Relatia cadru natural-cadru construit

Investiția propusă în zonă nu va prezenta un impact asupra mediului.

Terenul studiat este teren având categoria de folosința arabil și curți-construcții, în intravilan.

Se vor respecta legile în vigoare în ceea ce privește prevenirea și protecția mediului și a sănătății populației.

Protecția solului, a subsolului și a ecosistemelor terestre, prin măsuri adecvate de gospodărire, conservare, organizare și amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrărilor de construcții.

În timpul execuției se va ține seama de reglementările în vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea și reciclarea deșeurilor. Construirea în zona studiată va respecta prevederile legale în ceea ce privește protecția mediului.

Documentația de urbanism propusă va propune amenajarea zonei printr-o relație armonioasă între natural și construit.

-Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale și antropice.

Conform prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea V-a- Zone de risc natural, aprobat prin Legea nr. 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Acestea sunt reprezentate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Amplasamentul se încadrează după cum urmează în tabelul următor:

Tab.c.2.f.

UAT				
ZALĂU				
Tipul de inundații		Potențialul de producere a alunecărilor de teren	Tipul alunecării	
Pe cursuri de apă	Pe torenți		Primară	Reactivară
*	*	SCĂZUT	*	*

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

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

-Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

-Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

PUZ-Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

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

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare, amplasamentul se pretează pentru realizarea unui astfel de obiectiv.

a. Studiu topografic

S-a obținut aviz de începere a lucrării nr. 874/2021 de către Pusok Ferenc, în calitate de executant, respectiv proces verbal de recepție nr. 982/2021.

Măsurătorile topografice s-au realizat în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparaturii topografice specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I Nr. 700/2014, cu modificările și completările ulterioare. Suportul topografic cuprinde: ortofotoplanuri, trapeze scara 1:500 și planuri topografice realizate pe bază de măsurători topografice. La realizarea suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal

s-a avut în vedere limitele imobilelor înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, planurile parcelare recepționate de oficiul teritorial, precum și limitele unităților administrativ teritoriale în vigoare.

b. Studiu geotehnic

Extras din studiul geotehnic efectuat pentru obiectiv - ing. geolog Blidar Anita Melinda
Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul „F” cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și perioada de colț $T_c = 0.7$ secunde.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Șimleului, limita dintre Depresiunea Panonică și Depresiunea Transilvaniei, care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Acest golf de sedimentare se dezvoltă dinspre Marea Panonică și se înșiră între cristalinul Carpaților Orientali și cel al Munților Apuseni.

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

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

În forajul executat, nivelul apei subterane a fost interceptat la -2.10 m adâncime în (F.1) caracterizat prin nivel ușor ascensional, aflat sub presiune moderată, care în timpul precipitațiilor abundente sau în timpul perioadelor secetoase poate avea creștere/scădere excepțională de ordinul maxim 1.00 m față de cota mai sus menționată. Deci, este posibilă prevederea de epuisme și drenaje în timpul săpăturilor efectuate la fundații, dacă acestea coboară sub nivelul hidrodinamic critic al apei subterane mai sus amintit.

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



Figura 1. Hartă adâncime de îngheț

Terenul studiat se prezintă stabil fără alunecări de teren. Construcțiile din zonă nu prezintă degradări cauzate de terenul de fundare.

În vederea determinării succesiunii stratigrafice și a stabilirii condițiilor de fundare a fost executat 1 foraj geotehnic. Forajul geotehnic s-a executat cu o motoforeză.

Probele recoltate din (F.1) au fost trimise la laborator geotehnic „LABORATOR DE ÎNCERCĂRI ȘI VERIFICĂRI PĂMÂNTURI GRAD II – SC ARC GEOSTUDIES SRL-D (Cluj Napoca)”. Rezultatele probelor sunt prezentate în fișa forajului (F.1.).

Conform prevederilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea V-a- Zone de risc natural, aprobat prin Legea nr. 575/2001, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora exista un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Acestea sunt reprezentate de cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Amplasamentul se încadrează după cum urmează în tabelul următor:

Tab.c.2.f.

UAT				
ZALĂU				
Tipul de inundații		Potențialul de producere al alunecărilor teren	Tipul alunecării	
Pe cursuri de apă	Pe torenți		Primară	Reactivară
*	*	SCĂZUT	*	*

Stratele au fost delimitate și notate avându-se în vedere datele geomorfologice privind originea stratului, recunoașterea vizuală a materialului extras și a variației

caracteristicilor geotehnice ale stratelor obținute în urma analizelor și încercărilor de laborator efectuate.

Lucrările executate au pus în evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:

Forajul nr.1

1. între - 0.00 m – 0.90 m umplutură amestecat cu sol vegetal
2. între - 0.90 m – 2.00 m argila prăfoasă tare, cafenie ruginie-cenusie , plasticitate mare

Proba nr.1. Ad.1.50 m

3. între - 2.00 m – 3.50 m argila nisipoasă plastic curgătoare, cenusie-maronie , plasticitate mare

Proba nr.2. Ad. 3.00 m

4. între - 3.50 m – 6.00 m argila consistentă , cenusie-maronie, plasticitate mare

Proba nr.3. Ad. 5.10 m

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor de la capitolul 3):

- se poate funda în stratul de argila prăfoasă tare cafenie cenusie-ruginie.

Conform NP 126/2010 acest strat face parte din categoria pământurilor cu umflări și contracții medii, având:

- $I_p = 21.74$ (indice de plasticitate)
- $WL = 47.03$ (limită de curgere)
- $U_L = 95$ (umflare liberă)
- $W_p = 25.29$ (limită de frământare)
- **Terenul de fundare-conform SR EN ISO14688 – 2004 se va calcula la stare limită de deformație. Pentru acesta se dau următorii parametri de calcul la construcțiile ce se vor executa:**
- **Adâncimea minimă de fundare: -1.10 m față de cota terenului natural.**
- **La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiune convențională :**
- **$p_{conv} = 350$ kPa (stratul de argila prăfoasă tare) cf NP 112-2014, Anexa D.**
- **$p_{conv} = 150$ kPa (stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare) cf NP 112-2014, Anexa D.**
- **$p_{conv} = 300$ kPa (stratul de argila consistentă) cf NP 112-2014, Anexa D.**
- Presiunea convențională p_{conv} se determină luând în considerare valorile de bază p_{conv} care corespund cu presiunile convenționale pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m față de nivelul terenului sistematizat.
- Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația:
- $p_{conv} = \bar{p}_{conv} + C_B + C_D$ kPa
- unde, C_B și C_D sunt corecțiile de lățime respectiv de adâncime în kPa

- din punct de vedere geotehnic pe amplasamentul cercetat se pot executa lucrările de construire;

- înainte de începerea săpăturilor pentru fundații, este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată, cu pante de scurgere spre exterior, spre a nu se permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile pentru fundații;

Se recomandă fundarea la adâncimea de cel puțin **-1.10 m** față de cota terenului natural în stratul de argila prăfoasă tare cafenie cenușie-ruginie cu presiune convențională aferentă. Nu se recomandă fundarea în stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare maronie-cenușie.

În cazul în care se va funda în stratul de argila nisipoasă plastic curgătoare se recomandă îmbunătățirea terenului de fundare prin executarea unui blocaj de piatră cu pernă de balast pentru a se aduce terenul de fundare la modulii de elasticitate doriți. Se recomandă ca fundația să fie hidroizolată și prevăzută cu dren de descărcare gravitațională.

Se recomandă :

- eliminarea cauzelor care generează variații de umiditate în terenul de fundare, a surselor ce provoacă umezirea (conduite sau canalizări degradate, ridicarea nivelului apelor subterane, infiltrații datorate precipitațiilor sau stagnerii apei la suprafața terenului, irigații, defrișări), a surselor ce provoacă uscarea (existența unor arbori în vecinătatea construcției, coborârea nivelului apelor subterane, procese tehnologice cu temperaturi ridicate).

- realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor; trotuarul cu o lățime minimă de 1,00 m se va așeza pe un strat de pământ stabilizat, în grosime de 20,00 cm, prevăzut cu pantă de 5% spre exterior.

Pentru a fi etanș, trotuarul poate fi confecționat din asfalt turnat sau din dale din piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior. Evacuarea prin burlane a apelor de pe acoperiș trebuie făcută la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop, cu dușee asigurate și preferabil, direct în rețeaua de canalizare. Prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10,00 m în jurul construcției.

- nu se permite folosirea de nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante.

- spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de 0.20 m sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundațiile și pereții subterani.

- săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte.

- ultimii 0.20 m de săpătura se vor executa imediat înainte de turnarea betonului.

- în cazul taluzurilor ce depășesc 1.00 m se vor prevedea ziduri de sprijin.

- amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatării construcției.

-nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4 m de construcție.

3.2. Prevederi ale PUG

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 1241 din 26.10.2021.

Conform PUG 2010 Zalău, parțial – Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1) și parțial – Zona construcții aferente lucrărilor tehnico edilitare existentă (TE1); Imobilul se afla în zona „B” de impozitare fiscală a municipiului; Categoria de folosință a terenului, conform C.F. – curti-construcții 120 761,00 mp și arabil 975,00 mp.

Subzona unităților de producție industriale și de depozitare existente (UID1): Funcțiunea dominantă: activități economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport; Funcțiuni complementare: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară; Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei; Utilizări interzise: locuințe, dotări socio-culturale. Se consideră construibile parcelele având minim 3000 mp și un front la stradă de minim 30 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței min. față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10,0 m precum și a distanței min. între clădiri ($D=H$) dar nu mai puțin de 10 m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje: 1 loc de parcare/100 mp supraf. desf. construcție. Construcțiile de producție și/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi dacă S_d a construcției < 2000 mp. Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcție contemporane. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Spațiile verzi de protecție vor ocupa min. 20 % din suprafața parcelei. POT = max 65%, CUT = max 1.50. Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare existent (TE1) -Funcțiunea dominantă: construcții și rețele tehnico-edilitare; Funcțiuni complementare: spații verzi, căi de comunicație; Utilizări permise: captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă, posturi/stații de transformare, centrale termice, stații de reglare, măsura gaz, antene GSM, rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, LEA, telefonie, gaz, termoficare), construcții aferente rețelelor tehnico-edilitare, stație de epurare, depozite de carburanți, alte instalații edilitare. Toate rețelele tehnico-edilitare se vor executa cu avizul „Comisiei pentru execuția rețelelor edilitare”; Utilizări interzise: orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor de echipare edilitară; Caracteristicile parcelei (suprafață, formă, dimensiune) se va stabili prin studiu de fezabilitate; Amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele parcelei va respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Se vor asigura accese carosabile la toate construcțiile de min. 3,80 m lățime și accese pietonale de min. 1,00 m lățime; Se va asigura min. 1 loc de parcare pentru

autospecială lângă construcții; Pentru înălțimea max. a clădirilor și condițiile de echipare edilitară se vor respecta STAS-urile și normativele în vigoare; Parcelele se vor asigura cu perdele de protecție în valoare de min. 20 % din suprafața terenului; Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare se vor împrejmui conform normelor în vigoare; 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 (Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, art. 25).

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii. Propunerea de acces din bulevardul Mihai Viteazul va ține cont de Modernizarea Bulevardului-proiect în curs de elaborare, cu sprijinul și îndrumarea Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Zalău. Prin avizul de oportunitate nr. 2 din 24.02.2022 s-a impus un studiu de circulație/trafic, iar varianta finală a documentației de urbanism se va elabora pe baza concluziilor acestui studiu.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc.)

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Sistemul rutier preconizat a se folosi pentru alcătuirea părții carosabile la străzi și drumuri, va fi cel nerigid, alcătuit conform soluțiilor prevăzute în cadrul documentațiilor tehnice.

La proiectarea străzilor se va ține seama de categoria funcțională ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărarea, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de prevederile din Plan Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal.

Se va acorda atenție cuvenită soluției de rezolvare a colectării și îndepărtării apelor pluviale de pe suprafața străzilor.

Infrastructura stradală (carosabil, pietonal) va fi realizată în așa fel încât să fie accesibilă tuturor persoanelor cu dizabilități (conform NP 051/2001).

În interiorul proprietăților, spațiul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare betonate și/sau cu dale (pavele).

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

Zonele de carosabil se vor executa fie cu platforme din Beton Armat minim C16/20 și rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar după decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final sau căile de circulație auto vor fi pavate/betonate.

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

Burlanele vor evacua apa meteorică preluate de la nivelul acoperișului direct în sistemul de canalizare pluvială prevăzut în incintă.

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

La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersecțiilor la același nivel" - CD 173-2001, elementele geometrice rezultate pentru întregul sistem al rețelei stradale permit accesul fără probleme al tuturor mașinilor și utilajelor de intervenție în caz de necesitate.

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

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **S.C. PETRON ENERGY S.R.L.** pentru **"ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARĂ ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE"**.

Terenul, proprietate privată, se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată a S.C. PETRON ENERGY S.R.L., înscris în C.F. nr. 74077, nr. cad. 74077, în suprafața de 121736,00 mp. În situația inițială, pe amplasamentul studiat existau construcții aparținând S.C. PETRON ENERGY S.R.L., care au fost propuse spre demolare printr-o altă documentație, care nu face obiectul prezentei documentații de urbanism.

În C.F. se notează promisiune bilaterală de vânzare - cumpărare între S.C. PETRON ENERGY S.R.L. și COMETEX S.R.L. autenticată cu nr. 1311 din 25.06.2021. Categoria de folosință conform C.F. – curți construcții și arabil.

Amplasamentul studiat se învecinează:

- pe latura de Nord cu Valea Zalăului;
- pe latura de Sud cu bulevardul Mihai Viteazul;
- pe latura de Est cu str. Fabricii;

- pe latura de Vest cu teren înscris în C.F. nr. 70251 – Zalău Value Center, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din bulevardul Mihai Viteazul și din str. Fabricii.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 1241 din 26.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Zalău. S-a obținut aviz de oportunitate favorabil nr. 2 din 24.02.2022.

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

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

Având în vedere prescripțiile urbanistice existente privind utilizarea funcțională a terenurilor se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea conversiei urbanistice din zona industrială într-o zonă mixta care să cuprindă funcțiuni rezidențiale, shopping center, servicii, birouri, turism, construcții și amenajări sportive. Pentru zona studiată în cadrul PUZ s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		SUPRAFEȚE MAXIME	
	mp	%	mp	%
<i>Suprafața teren</i>	121736	100	121736	100
<i>Suprafața construcții</i>	41092	33.75	79128.40	65

<i>Regimul de înălțime</i>	Se reglementează prin PUZ/PUD	P+11
<i>P.O.T.</i>	65%	65%
<i>C.U.T.</i>	1.50	1.95

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua electrică de medie tensiune existentă în zonă. Incinta va fi dotată cu posturi de transformare în anvelopă, conectate în buclă la linia de medie tensiune existentă. Conectarea imobilelor se va realiza prin firide de distribuție racordate la posturile de transformare prin cabluri armate din aluminiu pozate subteran. Capacitatea posturilor de transformare va fi stabilită în etapele următoare de proiectare. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zona bulevardului Mihai Viteazul (PEID De 315 mm) și cea existentă pe strada Fabricii (PEID De 200 mm). Se vor realiza rețele de alimentare cu apă distincte pentru zona de locuințe și pentru zona de comerț/servicii.

Zona de locuințe va fi prevăzută cu o rețea de alimentare cu apă din conducte de PEID cu De 110/160 mm conectată atât la rețeaua din strada Fabricii cât și la cea din zona bulevardului. Pe traseul acestei rețele se vor amplasa hidranți exteriori de incendiu de tip suprateran cu Dn 80/100 mm, la distanțe de maxim 100 m în lungul rețelei. Conectarea imobilelor se va realiza prin branșamente individuale prevăzute cu cămine de apometru. Hidranții interiori necesari în aceste imobile vor fi conectați de la rețeau de apă potabilă.

Zona de comerț/servicii va dispune de un racord de apă din rețeaua existentă pe bulevard. Acest racord va fi utilizat pentru scopuri menajere și pentru încărcarea rezervoarelor de apă pentru incendiu. Instalațiile pentru combaterea incendiilor cu apă din această zonă vor fi alimentate de la gospodăriile proprii de apă, prevăzute cu rezervoare și stații de pompare. De la acestea vor fi alimentate instalațiile interioare de hidranți și sprinklere, precum și rețeaua hidranților exteriori de incendiu. Capacitatea gospodăriilor de apă și a instalațiilor speciale pentru stingerea și combaterea incendiilor vor fi stabilite în etapele următoare de proiectare, cu respectarea prevederilor normelor tehnice în vigoare.

Conductele exterioare pentru alimentare cu apă vor fi realizate din polietilenă ID pozate îngropat. Hidranții exteriori propuși vor fi de tip suprateran cu diametre de 80, respectiv 100 mm.

Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordare la rețeaua existentă pe bulevardul Mihai Viteazu. Apele uzate menajere vor fi evacuate într-o rețea de incintă din conducte de PVC cu diametre de 200/250 mm, pozate îngropat. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Pantă de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere, precum și a pantelor minime de montaj. Rețeaua de canalizare va fi realizată conform STAS 3051 și NP 133/2013.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC cu diametre cuprinse între 160 și 400 mm, guri de scurgere cu depozit și cămine de vizitare. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional cu descărcare la rețeaua existentă în bulevard și la valea Zalăului. Pantă de montare a conductelor vă urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere, precum și a pantelor minime de montaj. Colectarea apelor se va realiza prin guri de scurgere cu depozit, amplasate în zona parcarilor și aleilor betonate. Apele pluviale de pe învelitori vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și vor fi conectate prin conducte subterane la rețeaua pluvială propusă. Descărcarea apelor pluviale va fi realizată la valea Zalăului și la rețeaua existentă în bulevard, cu trecerea prealabilă prin deznisipatoare / separatoare de hidrocarburi.

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

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazeși și pompe de caldură de tip aer-apă. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.7. Protecția mediului

Natura funcțiunii – zona mixta – nu presupune existența unor surse de poluare a mediului.

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

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

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

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

3.8. Obiective de utilitate publică

În propunerea privind reglementarea urbanistică a amplasamentului studiat nu apar obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

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

Data
Septembrie 2022



Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

2. BAZĂ LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), privind autorizarea executării construcțiilor;

- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu

respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

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

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

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

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

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

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

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

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

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

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

3. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului – dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă – la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, respectiv situate în afara zonelor de protecție a monumentelor și/sau a zonelor construite protejate stabilite potrivit legii;

- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil – teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone

construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- modificări de compartimentare nestructurală realizate din materiale demontabile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

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

Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

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

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

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

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

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

- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;

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

- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

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

- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui deasemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane,

altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu exista construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În zona nu exista 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, apa, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului 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 că procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.

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

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

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

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

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

- alimentarea cu energie electrică;

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

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

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

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

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 110 kV (4 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - LEA 20 kV (3 m între conductorul extrem LEA și locuințe);
 - se interzice trecerea LEA peste locuințe;
- stații de transformare electrice față de locuințe (raza = 50 m);
- antena GSM față de locuințe (raza = 150 m);
- rețele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, în fiecare parte);

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în plansele 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 fata de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

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

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

Accese pietonale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

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

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

Înălțimea construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

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

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, 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 ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul PUZ este structurată după cum urmează:

UTR – ZMX - Zona mixtă –shopping center, rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR -ZMX

UTR – ZMX - Zona mixtă—rezidențial, servicii, birouri, construcții de agrement și sport, turism

CAPITOLUL 1 - GENERALITĂȚI

Art. 1 – Zona mixtă— Subzona funcțiunilor mixte - **ZMX**

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiuni mixte-rezidențial/servicii/comercial

- centre comerciale;
- locuințe colective (funcțiunea rezidențială poate fi înglobată în clădiri independente sau poate avea caracter mixt);
- alimentație publică: restaurante, cofetării, cafenele, baruri, bistro, fast-food;
- comerț nealimentar;
- construcții pentru educație de interes public-creșe, grădinițe, școli, etc.;
- activități financiar-bancare;
- cabinete medicale;
- spații multifuncționale;
- construcții pentru birouri/servicii;
- unități de turism;
- construcții pentru parcaje supraterane;
- cinematografe;
- supermarketuri/hipermarketuri;
- magazine de bricolaj;
- agenții imobiliare, agenții de turism;
- construcții pentru agrement și sport;
- funcțiuni recreative: wellness, spa, relaxare;
- locuri de joacă pentru copii;
- cazinouri;
- expoziții;
- prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox);
- servicii specifice funcțiunii zonei;
- spații pentru târguri și expoziții;

Art. 3 – Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- parcaje supraterane;
- parcaje subterane;
- totemuri/reclame publicitare
- circulație pietonală și carosabilă;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

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

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 – Utilizări interzise

- activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau care incomodează temporar sau permanent traficul, precum funcțiuni agro-zootehnice;
- construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- anexe gospodărești destinate creșterii animalelor (porcine, bovine, ovine, cabaline, etc.) altele decât cele specifice pentru un animal de companie;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate;
- abatoare;

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;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

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

- front la stradă de minimum 30 m;
- suprafața minimă a parcelei de 2000 mp;

Art. 10 Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

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

- 13 m din axul drumului pentru DN
- 12 m din axul drumului pentru DJ
- 10 m din axul drumului pentru DC
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 18.00 m (pentru bulevardul Mihai Viteazu), respectiv min. 10 m (pentru strada Fabricii).

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

- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limitele laterale este de minim jumătate din înălțimea construcției ($H/2$), dar nu mai puțin de 5.00 m;
- în cazul construcțiilor în regim izolat, distanța minimă fata de limita posterioară este de minim jumătate din înălțimea construcției ($H/2$), dar nu mai puțin de 5.00 m;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streșina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișa a celei mai înalte dintre ele).
- la faza de autorizare a construcțiilor (D.T.A.C), orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic

Art. 12 Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

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

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă se asigură un acces carosabil dintr-un drum public în mod direct sau prin servitute legal obținută;
- se va respecta H.G. 525/1996 – Anexa nr. 4 pentru accesul la construcțiile nou-propuse;
- circulațiile și accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația autospecialelor de intervenție;

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

Pentru funcțiunea rezidențială se va asigura min. 1,5 loc de parcare/apartament.

Pentru celelalte funcțiuni, numărul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism și NP 051-2012.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime va fi P+11, cu înălțimea maximă la cornișa/streașina de 36,00 m. Se permite realizarea subsolurilor pentru parcaje, spații tehnice, boxe depozitare. Înălțimea maximă la cornișa/streașina va fi calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor laterale în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;
- modificări ale imaginii arhitecturale autorizate (închideri de balcoane, mărirea sau micșorarea golurilor de tâmplărie exterioară, modificări de forma și structura ale învelitoarei, etc).

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă. Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Art. 19 Spații plantate

Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996. Spațiile verzi propuse pe amplasament vor respecta normele și legislația în vigoare.

Art. 20 Împrejmuiri

Spre strada principală, împrejmuirile vor fi tratate decorativ pentru o mai bună vizibilitate. Împrejmuirile laterale vor putea fi din materiale rezistente, dublate cu gard viu cu înălțimea de maximum 2.10 m.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 65 %

Indicii urbanistici se vor raporta la suprafata totala a terenului care a generat PUZ.

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT = max. 1.95

Indicii urbanistici se vor raporta la suprafata totala a terenului care a generat PUZ.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

Data

Septembrie 2022



Întocmit,

arh. Pop Paul

arh. Nădășan Carmen



ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Anexa Nr. 1

la regulament

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

1.1 - Construcții administrative

1.1.1 - Sediul Parlamentului

1.1.2 - Sediul Președinției

1.1.3 - Sediul Guvernului

1.1.4 - Sediul Curții Supreme de Justiție

1.1.5 - Sediul Curții Constituționale

1.1.6 - Sediul Consiliului Legislativ

1.1.7 - Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

1.1.8 - Sedii de prefecturi

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

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

1.1.10 - Sedii de primării

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

1.1.11 - Sedii de partid - sediul central

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

- filiale

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

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

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

1.1.13 - Sedii de birouri

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

1.2 - Construcții financiar-bancare

1.2.1 - Sediul Băncii Naționale a României - sediul central

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

1.2.2 - Sedii de bănci - sediul central

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

- filiale

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

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

Amplasament: în zona centrală/de interes.

1.3 - Construcții comerciale

1.3.1 - Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

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

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

1.3.3 - Supermagazin (supermarket)

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

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

1.3.4 - Piața agroalimentară

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

1.3.5 - Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

1.3.6 - Alimentație publică

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

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

1.3.7 - Servicii

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

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

1.3.8 - Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 - Construcții de cult

1.4.1 - Lăcașe de cult

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

1.4.2 - Mănăstiri

1.4.3 - Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

1.4.4 - Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

1.5 - Construcții de cultură

1.5.1 - Expoziții

1.5.2 - Muze

1.5.3 - Biblioteci

1.5.4 - Cluburi

1.5.5 - Săli de reuniune

1.5.6 - Cazinouri

1.5.7 - Case de cultură

1.5.8 - Centre și complexe culturale

1.5.9 - Cinematografe

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

1.5.11 - Săli polivalente

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

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

1.5.12 - Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 - Construcții de învățământ

1.6.1 - Învățământ preșcolar (grădinițe)

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

1.6.2 - Școli primare

1.6.3 - Școli gimnaziale

1.6.4 - Licee

1.6.5 - Școli postliceale

1.6.6 - Școli profesionale

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

1.6.7 - Învățământ superior

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

1.7 - Construcții de sănătate

1.7.1 - Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

- se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil

1.7.10 - Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

1.8 - Construcții și amenajări sportive

1.8.1 - Complexuri sportive

1.8.2 - Stadioane

1.8.3 - Săli de antrenament pentru diferite sporturi

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

1.8.4 - Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)

1.8.5 - Patinoare artificiale

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

1.8.6 - Poligoane pentru tir

1.8.7 - Popicării

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

1.9 - Construcții de agrement

1.9.1 - Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit.

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

1.9.2 - Parcuri

1.9.3 - Scuaruri

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

1.10 - Construcții de turism

1.10.1 - Hotel * _*****

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

1.10.3 - Motel * _**

1.10.4 - Vile ** _*****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

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

1.10.5 - Bungalouri * _***

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

1.10.6 - Cabane categoria * _***

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

1.10.7 - Campinguri * _****

1.10.8 - Sate de vacanță ** _***

Amplasament: în locuri pitorești, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum și de orice alte elemente care ar putea pune în pericol

securitatea turiștilor (linii de înaltă tensiune, terenuri sub nivelul mării, zone inundabile).

1.11 - Construcții de locuințe

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

Anexa Nr. 2

la regulament

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.1.1 - Zone centrale - 80%

2.1.2 - Zone comerciale - 85%

2.1.3 - Zone mixte - 70%

2.1.4 - Zone rurale - 30%

2.1.5 - Zone rezidențiale

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

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

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

2.1.6 - Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

2.1.7 - Zone de recreere

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

2.2 - Condiții de amplasare în cadrul terenului

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

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

2.2.2 - Construcții de învățământ

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

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zonă verde, inclusiv grădină de flori.

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

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

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

2.2.3 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4 - Construcții și amenajări sportive

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

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

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

Anexa Nr. 3

la regulament

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

3.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

3.2 - Construcții comerciale

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

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

3.3 - Construcții de cult

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

3.4 - Construcții de cultură

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

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

3.5 - Construcții de învățământ

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

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

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

3.6 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra grădinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Anexa Nr. 4

la regulament

ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

4.4 - Construcții de cult

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

4.5 - Construcții de cultură

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

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

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

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

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

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

4.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

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

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

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

4.8 - Construcții și amenajări sportive

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

4.8.2 - În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

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

4.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

4.10 - Construcții de turism

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

4.10.2 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25

m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

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

4.11 - Construcții de locuințe

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

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

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

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

4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

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

Anexa Nr. 5

la regulament

PARCAJE

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

5.1 - Construcții administrative

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

a) câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1 - 1.1.7;

- un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7 - 1.1.10;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

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

5.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;

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

- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

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

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

5.4 - Construcții de cult

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

5.5 - Construcții culturale

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

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

5.6 - Construcții de învățământ

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

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

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

5.7 - Construcții de sănătate

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

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

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

5.8 - Construcții sportive

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

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

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

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

Anexa Nr. 6

la regulament

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

6.1 - Construcții administrative și financiar-bancare

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

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

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

6.2 - Construcții comerciale

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

6.3 - Construcții de cult

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

6.4 - Construcții culturale

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

6.5 - Construcții de sănătate

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

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

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

6.6 - Construcții și amenajări sportive

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

6.7 - Construcții de turism și agrement

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

6.8 - Construcții de locuințe

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

6.9 - Construcții industriale

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

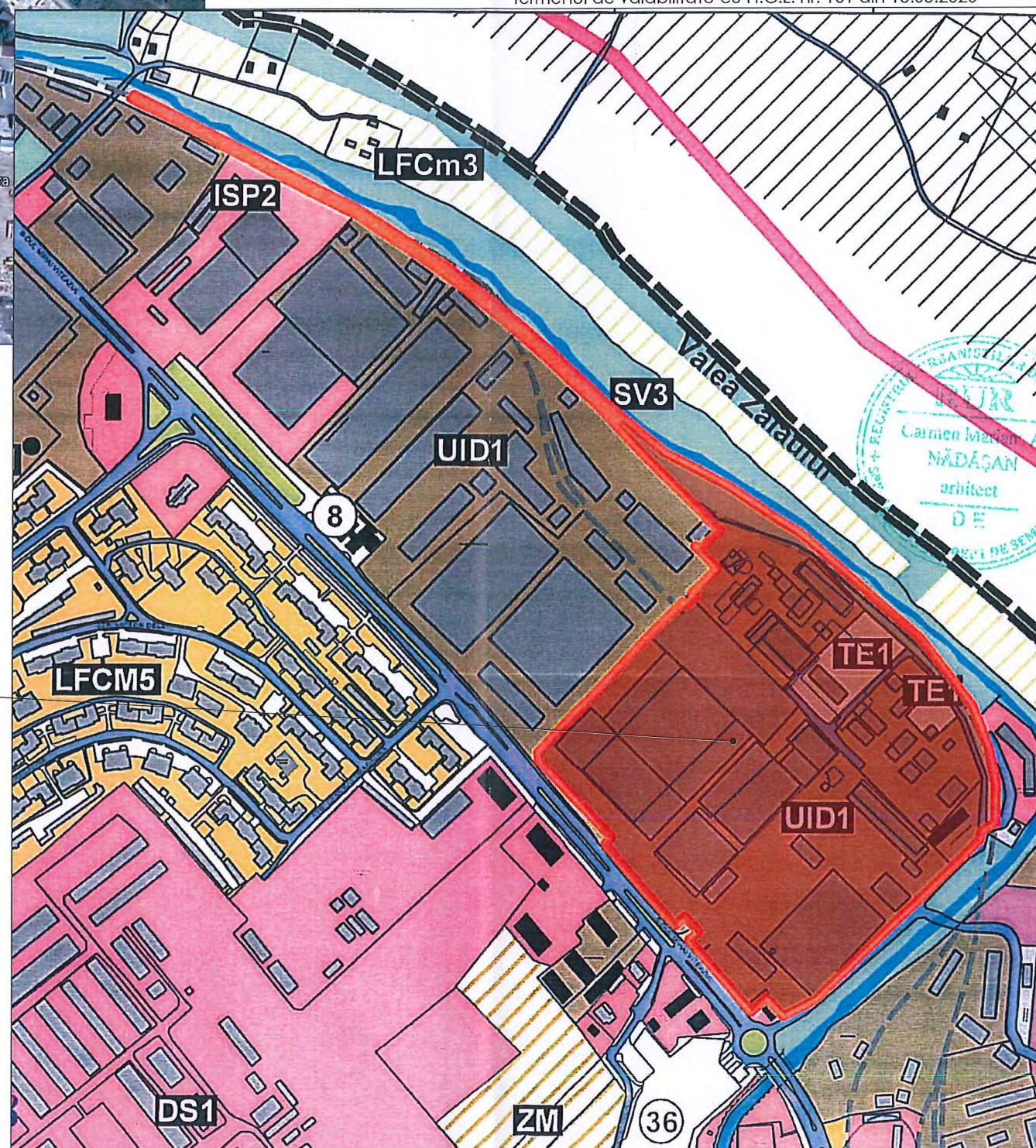
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



PLAN SUPRAPUNERE PUG ZALAU 2010

SURSA: PUG aprobat prin H.C.L. nr. 117 din 17.05.2010 si prelungit termenul de valabilitate cu H.C.L. nr. 161 din 15.05.2020



TEREN STUDIAT

BENEFICIAR: S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
AMPLASAMENT: B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58,
Mun. Zalău, Jud. Sălaj

C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077
Sferen studiat = 121736 mp

LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC II
CLASA DE IMPORTANTA II
CATEGORIA DE IMPORTANTA C



PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM SEMNATURA
arh. Carmen Nădăsan

PROIECTAT

arh. Paul Pop
PROIECTAT
arh. Paul Pop

DENUMIRE PROIECT

ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.R-URI EXISTENTE ÎN ZONĂ COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER), ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIALĂ, COMERCIAL ȘI SERVICII), CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGREMENT, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDILITARA ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

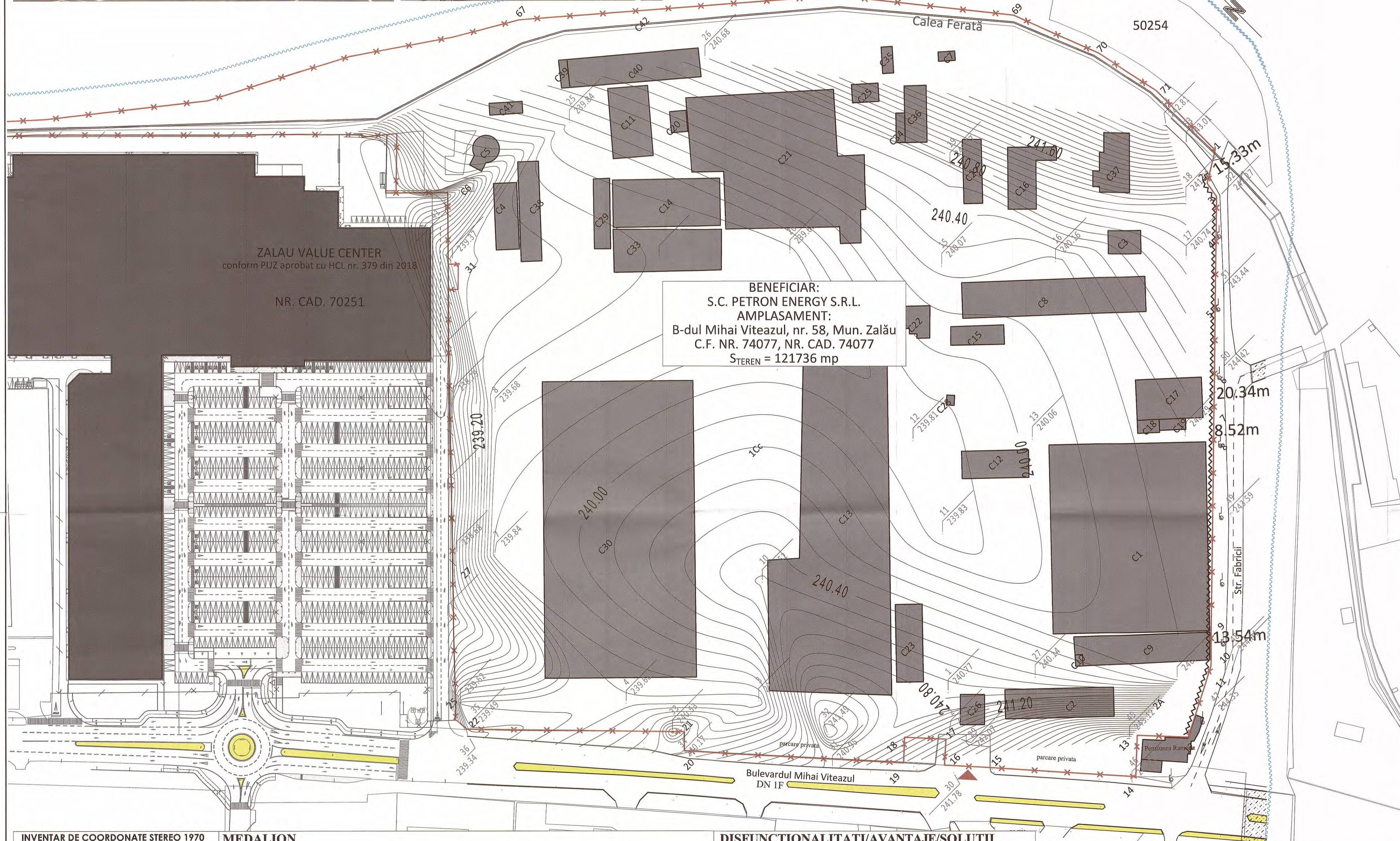
S.C. PETRON ENERGY S.R.L.
B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2021	P.U.Z.	1:5000	09.2022	U.00	297 x 420

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



LEGENDA

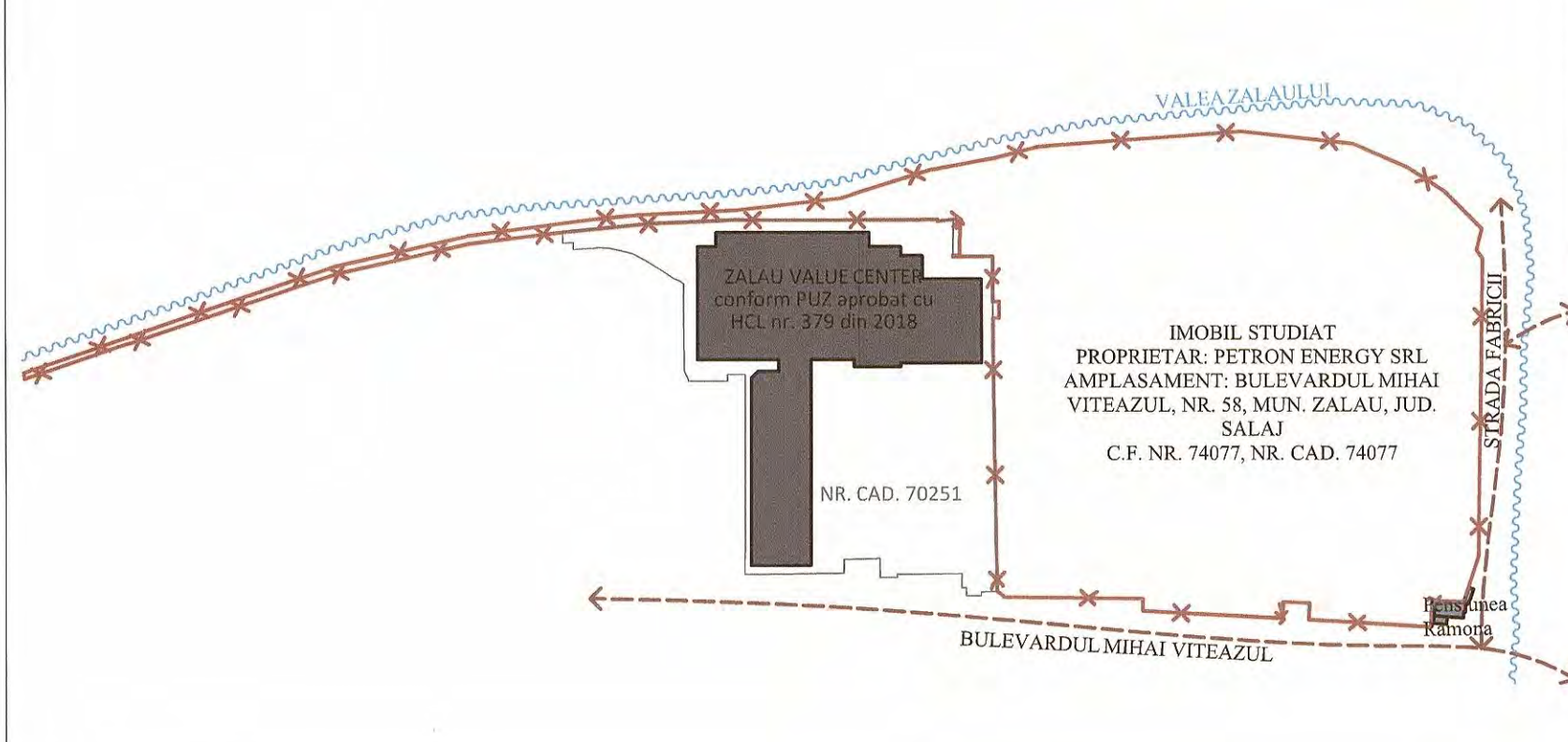
	ACCES
	ZID DE SPRIJIN
	CONSTRUCTII VECINE
	CIRCULATII AUTO PUBLICE
	CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
	74077
	NUMERE CADASTRALE
	243.27
	COTE TEREN
	22.04m
	DISTANȚE ORIZONTALE
	VALEA ZALAUULUI

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	121736	100
	ZONA MIXTA (ZMX)	-	-
2	CONSTRUCTII	41092	33.75
3	ZONA CIRCULATII	80644	66.25
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	80644	66.25
4	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
5	ZONA TEREN NEAMENAJAT	-	-
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA		121736	100
S _{total} =		121736 m ²	
S _{constructii} =		41092 m ²	
S _{teren existent} =		47160 m ²	
POT existent:		33.75 %	
CUT existent:		0.38	

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970					
Spatiu: inch $\times$ cm29 m, 3					
NrP	x	y	z	x	y
1	65004.420	55000.796	47	65012.116	55107.602
2	65002.305	55016.961	48	65013.875	55104.264
3	65008.144	55026.705	49	65016.619	55077.623
4	65012.089	55013.037	50	65016.857	55020.465
5	65014.121	55004.468	51	65020.166	55037.091
6	65014.754	55007.439	52	65023.544	55071.270
7	65014.903	55010.302	53	65026.797	55077.806
8	65016.813	55014.519	54	65029.841	55059.261
9	65020.127	55017.624	55	65032.742	55041.067
10	65023.463	55021.464	56	65035.507	55028.773
11	65026.744	55025.069	57	65038.115	55028.517
12	65030.207	55028.146	58	65040.287	55027.262
13	65033.764	55027.089	59	65042.623	55027.259
14	65037.421	55026.891	60	65044.142	55024.870
15	65041.121	55026.884	61	65045.726	55028.710
16	65044.823	55027.724	62	65047.619	55024.466
17	65048.523	55028.602	63	65049.884	55024.466
18	65052.223	55029.480	64	65052.148	55024.466
19	65055.923	55030.358	65	65054.413	55024.466
20	65059.623	55031.236	66	65056.678	55024.466
21	65063.323	55032.114	67	65058.943	55024.466
22	65067.023	55032.992	68	65061.208	55024.466
23	65070.723	55033.870	69	65063.473	55024.466
24	65074.423	55034.748	70	65065.738	55024.466
25	65078.123	55035.626			
26	65081.823	55036.504			
27	65085.523	55037.382			
28	65089.223	55038.260			
29	65092.923	55039.138			
30	65096.623	55040.016			
31	65100.323	55040.894			
32	65104.023	55041.772			
33	65107.723	55042.650			
34	65111.423	55043.528			
35	65115.123	55044.406			
36	65118.823	55045.284			
37	65122.523	55046.162			
38	65126.223	55047.040			
39	65129.923	55047.918			
40	65133.623	55048.796			
41	65137.323	55049.674			
42	65141.023	55050.552			
43	65144.723	55051.430			
44	65148.423	55052.308			
45	65152.123	55053.186			
46	65155.823	55054.064			
47	65159.523	55054.942			
48	65163.223	55055.820			
49	65166.923	55056.698			
50	65170.623	55057.576			
51	65174.323	55058.454			
52	65178.023	55059.332			
53	65181.723	55060.210			
54	65185.423	55061.088			
55	65189.123	55061.966			
56	65192.823	55062.844			
57	65196.523	55063.722			
58	65200.223	55064.600			
59	65203.923	55065.478			
60	65207.623	55066.356			
61	65211.323	55067.234			
62	65215.023	55068.112			
63	65218.723	55068.990			
64	65222.423	55069.868			
65	65226.123	55070.746			
66	65229.823	55071.624			
67	65233.523	55072.502			
68	65237.223	55073.380			
69	65240.923	55074.258			
70	65244.623	55075.136			

MEDALION

SC. 1:5000



DISFUNCTIONALITATI/AVANTAJE/SOLUTII

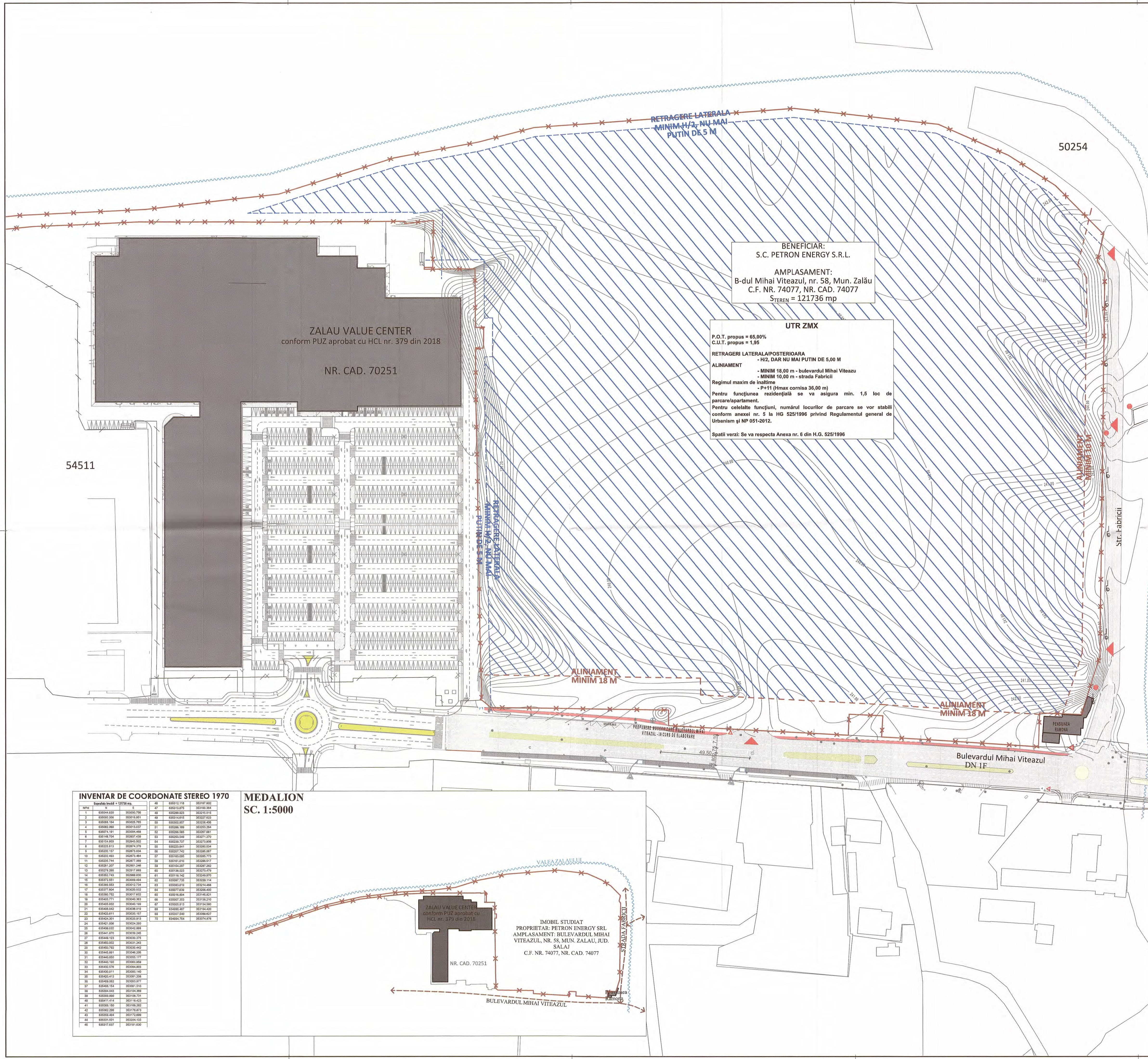
- Disfuncționalități identificate:**
- zona industrială și depozitare abandonată
 - fondul construit existent este alcătuit din clădiri amplasate haotic, fără un regim unitar de aliniere, care prezintă un grad avansat de degradare
 - clădiri existente cu imagine arhitectural volumetrică specifică clădirilor industriale (anexe ale clădirilor industriale), în imediata apropiere a unei zone cu locuințe colective
 - trotuare subdimensionate și degradate
 - spațiile verzi existente sunt neglijate, dezordonate și distruse

- Prioritățile de acțiune:**
- reconversia funcțională a zonei existente, în zona cu funcțiuni comerciale și funcțiuni mixte
 - demolarea / desființarea clădirilor existente
 - organizarea funcțională și arhitectural volumetrică a unei zone comerciale în relație de interdependență cu zonele urbane învecinate
 - organizarea circulațiilor și a acceselor auto și pietonale
 - suprafețele libere, altele decât zonele de circulație vor fi plantate și amenajate ca zona de recreere

- Avantajele zonei:**
- vecinătatea unor dotări asemănătoare
 - configurația avantajoasă a terenului din punct de vedere geometric și al raporturilor cu spațiul strădal
 - accesibilitatea bună din Bulevardul Mihai Viteazu
 - prezența rețelei edilitare



INFORMAȚII PROIECT					
ZONA SEISMICĂ	0.10 g				
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	II				
CLASA DE IMPORTANȚĂ	II				
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	C				
					
PROIECTANT GENERAL					
COORD. URBANISM	SEMNFATURA art. Carmen Nădășan				
PROIECTAT	art. Paul Pop				
PROIECTAT	art. Paul Pop				
DENUMIRE PROIECT					
INTOCMIRE P.L.Z. PENTRU SUPRABIM. U.T.A-URI EXISTENTE ÎN ZONA COMERCIALĂ (SHOPPING CENTER) ZONĂ MIXTĂ (REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI SERVICII) CONȘTIȘTĂ ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE, ZONĂ DE AGRICULTURĂ, SERVICII ȘI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDITURĂ ȘI OPERAȚII NOTARIALE					
ADRESA AMPLASAMENT					
B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Salaj					
DATE BENEFICIAR					
S.C. PETRON ENERGY S.R.L. B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Salaj					
DENUMIRE PLANȘĂ					
SITUAȚIA EXISTENTĂ					
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANȘĂ	FORMAT
13/2021	P.U.Z.	1:1000	09.2022	U.01	594 x 841
Notă: Desenele și informațiile cuprinse în și nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, decât cu permisiunea scrisă a atelierului contrast. Documentele care conțin informații și planșe în original, sunt deținute de atelierul contrast. Documentele care conțin informații și planșe în original, sunt deținute de atelierul contrast.					



LEGENDA

✕ ✕ ✕ ✕

LIMITA PARCELA

CONSTRUCTII VECINE

CIRCULATII AUTO PUBLICE

SUPRAFATA EDIFICABILA

RETRAGERE LATERALA MIN. H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5 M

ALINIAMENT MINIM 10 M/18 M

74077

NUMERE CADASTRALE

243.27

COTE TEREN

22.04m

DISTANTE ORIZONTALE

VALEA ZALAUULUI

▲

ACCES

ZID DE SPRIJIN

STALP DE LINIE ELECTRICA

POD

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
		mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	121736	100
ZONA MIXTA (ZMX)		-	-
2	CONSTRUCTII	41092	33.75
3	ZONA CIRCULATII	80644	66.25
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO		80644	66.25
4	ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE		-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT		-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		121736	100
SITUATIA EXISTENTA			
S _{teren} =		121736 m ²	
S _z existenta =		41092 m ²	
S _z existenta =		47160 m ²	
POT existent:		33.75 %	
CUT existent:		0.38	
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE			
P.O.T. max. propus = 65,00%			
C.U.T. max. propus = 1,95			
S _z maxima =		79128.40 m ²	
S _z maxima =		237385.20 m ²	
RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE			
- H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5,00 M			
ALINIAMENT			
- MINIM 18,00 m - bulevardul Mihai Viteazul			
- MINIM 10,00 m - strada Fabricii			
Regimul maxim de inaltime			
- P+11 (Hmax cornisa 36,00 m)			
Pentru functiunea rezidentiala se va asigura min. 1,5 loc de parcare/apartament.			
Pentru celelalte functiuni, numarul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism si NP 051-2012.			
Spatii verzi: Se va respecta Anexa nr. 6 din H.G. 525/1996			

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970					
Inceputul lunii = 1970 m.					
MPN	X	Y	Z		
1	630044.639	35002.799	47	630012.838	35010.564
2	630050.309	35001.891	48	630016.415	35027.823
3	630056.164	35002.795	49	630020.827	35038.406
4	630062.089	35013.027	50	630024.169	35053.264
5	630071.191	35024.446	51	630028.305	35067.981
6	630148.704	35027.438	52	630255.549	35071.270
7	630154.003	35040.902	53	630259.737	35071.900
8	630213.813	35047.276	54	630263.811	35086.534
9	630221.137	35047.834	55	630267.742	35086.597
10	630231.493	35047.864	56	630270.206	35086.775
11	630231.744	35047.706	57	630271.810	35086.917
12	630138.1207	350261.134	58	630135.2427	350287.202
13	630137.096	350271.499	59	630135.022	350287.466
14	630137.096	350281.834	60	630135.1642	350287.805
15	630137.5551	350286.644	61	630137.7037	350289.114
16	630137.5551	350287.174	62	630137.7037	350289.114
17	630137.5551	350287.174	63	630137.7037	350289.114
18	630137.5551	350287.174	64	630137.7037	350289.114
19	630137.5551	350287.174	65	630137.7037	350289.114
20	630137.5551	350287.174	66	630137.7037	350289.114
21	630137.5551	350287.174	67	630137.7037	350289.114
22	630137.5551	350287.174	68	630137.7037	350289.114
23	630137.5551	350287.174	69	630137.7037	350289.114
24	630137.5551	350287.174	70	630137.7037	350289.114
25	630137.5551	350287.174	71	630137.7037	350289.114
26	630137.5551	350287.174	72	630137.7037	350289.114
27	630137.5551	350287.174	73	630137.7037	350289.114
28	630137.5551	350287.174	74	630137.7037	350289.114
29	630137.5551	350287.174	75	630137.7037	350289.114
30	630137.5551	350287.174	76	630137.7037	350289.114
31	630137.5551	350287.174	77	630137.7037	350289.114
32	630137.5551	350287.174	78	630137.7037	350289.114
33	630137.5551	350287.174	79	630137.7037	350289.114
34	630137.5551	350287.174	80	630137.7037	350289.114
35	630137.5551	350287.174	81	630137.7037	350289.114
36	630137.5551	350287.174	82	630137.7037	350289.114
37	630137.5551	350287.174	83	630137.7037	350289.114
38	630137.5551	350287.174	84	630137.7037	350289.114
39	630137.5551	350287.174	85	630137.7037	350289.114
40	630137.5551	350287.174	86	630137.7037	350289.114
41	630137.5551	350287.174	87	630137.7037	350289.114
42	630137.5551	350287.174	88	630137.7037	350289.114
43	630137.5551	350287.174	89	630137.7037	350289.114
44	630137.5551	350287.174	90	630137.7037	350289.114
45	630137.5551	350287.174	91	630137.7037	350289.114
46	630137.5551	350287.174	92	630137.7037	350289.114
47	630137.5551	350287.174	93	630137.7037	350289.114
48	630137.5551	350287.174	94	630137.7037	350289.114
49	630137.5551	350287.174	95	630137.7037	350289.114
50	630137.5551	350287.174	96	630137.7037	350289.114
51	630137.5551	350287.174	97	630137.7037	350289.114
52	630137.5551	350287.174	98	630137.7037	350289.114
53	630137.5551	350287.174	99	630137.7037	350289.114
54	630137.5551	350287.174	100	630137.7037	350289.114

MEDALION

SC. 1:5000

IMOBIL STUDIAT
PROPRIETAR: PETRON ENERGY SRL
AMPLASAMENT: BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL, NR. 58, MUN. ZALAU, JUD. SALAU
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077

ZALAU VALUE CENTER
conform PUZ aprobat cu HCL nr. 379 din 2018
NR. CAD. 70251

BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL

INFORMATII PROIECT

0.10 g

II

II

C

atelier contrast²

arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM

PROIECTAT

PROIECTAT CIRCULATII

DESEMINE PROIECT

Ing. Serbu Colin

Ing. Serbu Colin

Ing. Serbu Colin

Ing. Serbu Colin

Ing. Serbu Colin

DATE BENEFICIAR

DATE BENEFICIAR

DATE BENEFICIAR

DATE BENEFICIAR

DATE BENEFICIAR

13/2021

P.U.Z.

1:1000

09.2022

U.02

594 x 841

LEGENDA

LIMITA PARCELA

VALEA ZALAUULUI

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

TERENURI
PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES NATIONAL

TERENURI
PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES JUDETEAN

TERENURI
PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES LOCAL

TERENURI PROPRIETATE
PRIVATA A
PERSONELOR FIZICE
SAU JURIDICE

TERENURI CE SE
INTENTIONEAZA A FI
TRECUTE IN DOMENIUL
PUBLIC

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

	mp	%
1 ZONE FUNCTIONALE	121736	100
ZONA MIXTA (ZMX)	-	-
2 CONSTRUCTII	41092	33.75
3 ZONA CIRCULATII	80644	66.25
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	80644	66.25
4 ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	121736	100

SITUATIA EXISTENTA

S _{teren} =	121736 m ²
S _o existenta =	41092 m ²
S _o existenta =	47160 m ²
POT existent:	33.75 %
CUT existent:	0.38

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

P.O.T. max. propus =	65.00%
C.U.T. max. propus =	1.95
S _o maxima =	79128.40 m ²
S _o maxima =	237385.20 m ²

RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE

- H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5,00 M

ALINIAMENT

- MINIM 18,00 m - bulevardul Mihai Viteazul

- MINIM 10,00 m - strada Fabricii

Regimul maxim de inaltime

- P+11 (Hmax cornisa 36,00 m)

Pentru functiunea rezidentiala se va asigura min. 1,5 loc de parcare/apartament.

Pentru celelalte functiuni, numarul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism si NP 051-2012.

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

BENEFICIAR:
S.C. PETRON ENERGY S.R.L.

AMPLASAMENT:
B-dul Mihai Viteazul, nr. 58, Mun. Zalău
C.F. NR. 74077, NR. CAD. 74077
S_{TEREN} = 121736 mp

UTR ZMX

P.O.T. propus = 65,00%
C.U.T. propus = 1,95

RETRAGERI LATERALA/POSTERIOARA

- H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5,00 M

ALINIAMENT

- MINIM 18,00 m - bulevardul Mihai Viteazul

- MINIM 10,00 m - strada Fabricii

Regimul maxim de inaltime

- P+11 (Hmax cornisa 36,00 m)

Pentru functiunea rezidentiala se va asigura min. 1,5 loc de parcare/apartament.
Pentru celelalte functiuni, numarul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism si NP 051-2012.

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

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

mpn	x	y	z	x	y	z
1	63054.820	35303.748	47	63051.218	353197.802	
2	63050.320	35316.851	48	63051.218	353198.304	
3	63050.320	35316.851	49	63051.218	353198.806	
4	63050.320	35316.851	50	63051.218	353199.308	
5	63050.320	35316.851	51	63051.218	353199.810	
6	63050.320	35316.851	52	63051.218	353200.312	
7	63050.320	35316.851	53	63051.218	353200.814	
8	63050.320	35316.851	54	63051.218	353201.316	
9	63050.320	35316.851	55	63051.218	353201.818	
10	63050.320	35316.851	56	63051.218	353202.320	
11	63050.320	35316.851	57	63051.218	353202.822	
12	63050.320	35316.851	58	63051.218	353203.324	
13	63050.320	35316.851	59	63051.218	353203.826	
14	63050.320	35316.851	60	63051.218	353204.328	
15	63050.320	35316.851	61	63051.218	353204.830	
16	63050.320	35316.851	62	63051.218	353205.332	
17	63050.320	35316.851	63	63051.218	353205.834	
18	63050.320	35316.851	64	63051.218	353206.336	
19	63050.320	35316.851	65	63051.218	353206.838	
20	63050.320	35316.851	66	63051.218	353207.340	
21	63050.320	35316.851	67	63051.218	353207.842	
22	63050.320	35316.851	68	63051.218	353208.344	
23	63050.320	35316.851	69	63051.218	353208.846	
24	63050.320	35316.851	70	63051.218	353209.348	
25	63050.320	35316.851	71	63051.218	353209.850	
26	63050.320	35316.851	72	63051.218	353210.352	
27	63050.320	35316.851	73	63051.218	353210.854	
28	63050.320	35316.851	74	63051.218	353211.356	
29	63050.320	35316.851	75	63051.218	353211.858	
30	63050.320	35316.851	76	63051.218	353212.360	
31	63050.320	35316.851	77	63051.218	353212.862	
32	63050.320	35316.851	78	63051.218	353213.364	
33	63050.320	35316.851	79	63051.218	353213.866	
34	63050.320	35316.851	80	63051.218	353214.368	
35	63050.320	35316.851	81	63051.218	353214.870	
36	63050.320	35316.851	82	63051.218	353215.372	
37	63050.320	35316.851	83	63051.218	353215.874	
38	63050.320	35316.851	84	63051.218	353216.376	
39	63050.320	35316.851	85	63051.218	353216.878	
40	63050.320	35316.851	86	63051.218	353217.380	
41	63050.320	35316.851	87	63051.218	353217.882	
42	63050.320	35316.851	88	63051.218	353218.384	
43	63050.320	35316.851	89	63051.218	353218.886	
44	63050.320	35316.851	90	63051.218	353219.388	
45	63050.320	35316.851	91	63051.218	353219.890	
46	63050.320	35316.851	92	63051.218	353220.392	
47	63050.320	35316.851	93	63051.218	353220.894	
48	63050.320	35316.851	94	63051.218	353221.396	
49	63050.320	35316.851	95	63051.218	353221.898	
50	63050.320	35316.851	96	63051.218	353222.400	
51	63050.320	35316.851	97	63051.218	353222.902	
52	63050.320	35316.851	98	63051.218	353223.404	
53	63050.320	35316.851	99	63051.218	353223.906	
54	63050.320	35316.851	100	63051.218	353224.408	

MEDALION
SC. 1:5000

INFORMATII PROIECT

ZONA STUDIATA

GRADUL DE DETALIARE

CLASIFICAREA

CATEGORIA DE IMPORTANTA

0.10 g

II

II

C

atelier contrast²

arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM

arh. Carmen Nădăsan

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE P.L.Z. PENTRU SCHIMBARE U.T.A-URI EXISTENTE IN ZONA

COMERCIALA (SHOPPING CENTER), ZONA MIXTA (REZIDENTIAL,

COMERCIAL SI SERVICII), CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE,

ZONA DE AGRIEMENT, SERVICII SI TURISM, REALIZARE ACCES,

ECHIPARE EDITURIA SI OPERATIUNI NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT

B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

S.C. PETRON ENERGY S.R.L.

B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

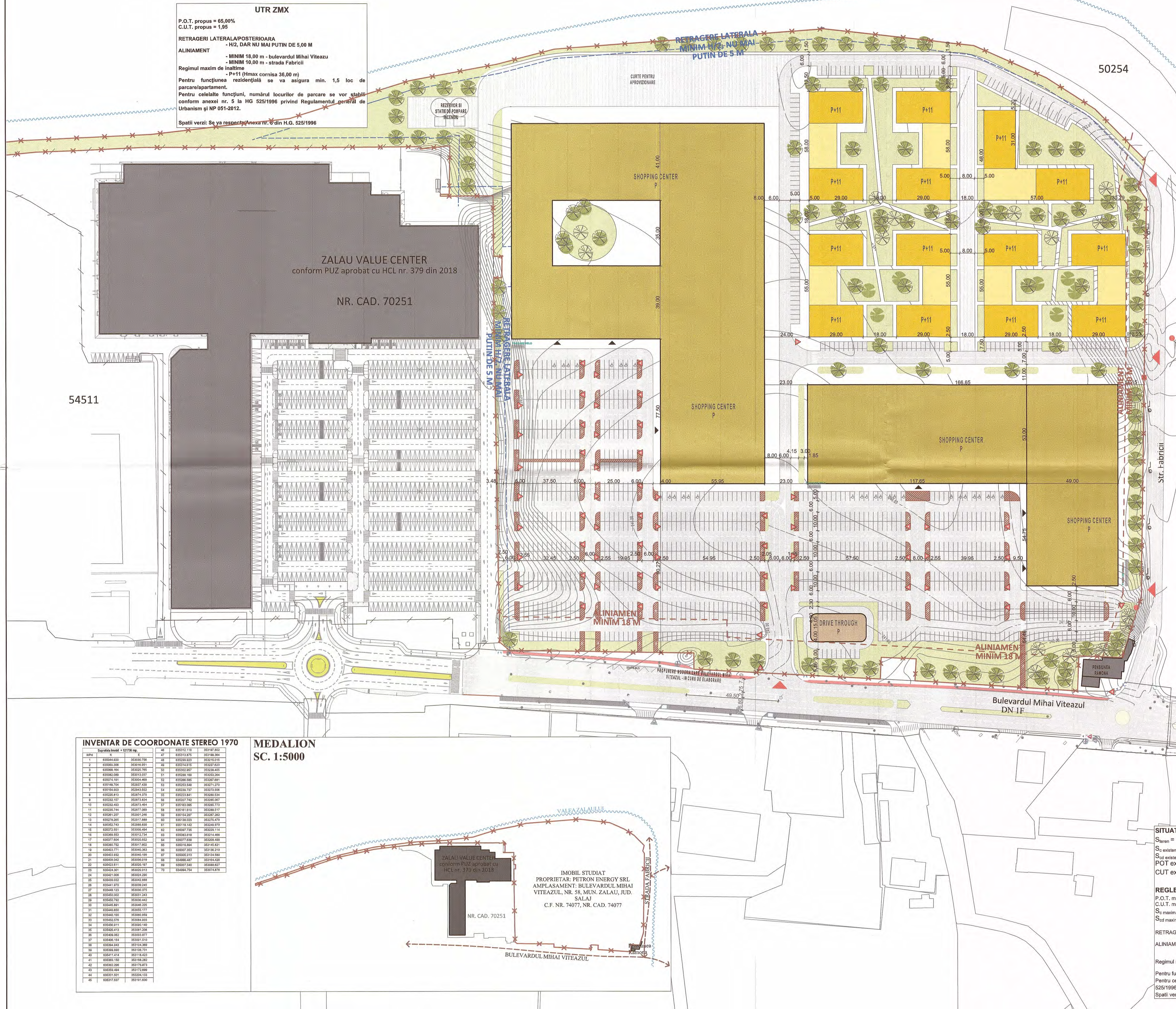
DENUMIRE PLANSA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROIECT FAZA SCARA DATA PLANSA FORMAT

13/2021 P.U.Z. 1:1000 09.2022 U.03 594 x 841

Acest desen si toate documentele care il insotesc sunt proprietate de autoritate si nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate partial sau integral, decat cu acordul scris al atelier contrast² S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila de autorizare.



LEGENDA

	LIMITA PARCELA		SHOPPING CENTER
	CONSTRUCTII VECINE		DRIVE THROUGH
	CIRCULATII AUTO PUBLICE		243.27 COTE TEREN
	SUPRAFATA EDIFICABILA		22.04m DISTANTE ORIZONTALE
	RETRAGERE LATERALA MIN. H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5 M		VALEA ZALAU LUI
	ALINIAMENT MINIM 10 M/18 M		ACCES
	74077 NUMERE CADASTRALE		ZID DE SPRIJIN
	SUPRAFATA VERDE AMENAJATA PROPU SA		STALP DE LINIE ELECTRICA
	CONSTRUCTII REZIDENTIALE		POD
	CONSTRUCTII PENTRU SERVICII		ALEI PAVAJ TRAFIC GREU -ACCESUL SI CALAREA AUTOSPECIALELOR DE STINGERE INCENDIU

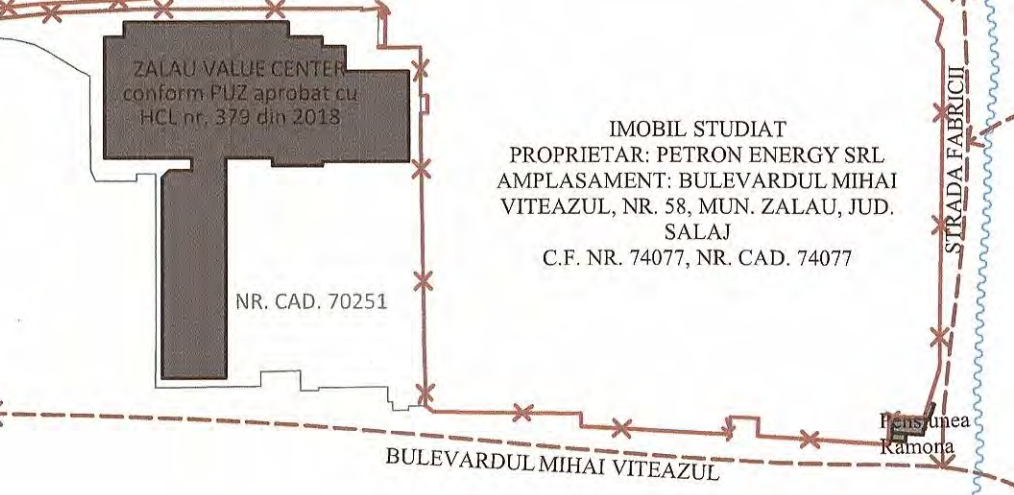
BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	ZONE FUNCTIONALE	121736	100	121736	100
	ZONA MIXTA (ZMX)	-	-	121736	100
2	CONSTRUCTII	41092	33.75	42219	34.68
3	ZONA CIRCULATII	80644	66.25	57157	46.96
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	80644	66.25	57157	46.96
4	ZONA SPATII VERZI	-	-	22360	18.36
	SPATII INIERBATE	-	-	22360	18.36
	ZONA TEREN NEAMENAJAT	-	-	-	-
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA		121736	100	121736	100

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

mp	mp	mp	mp
1 63004.820	35030.750	40 63012.118	35197.802
2 63004.820	35030.750	41 63012.118	35197.802
3 63004.820	35030.750	42 63012.118	35197.802
4 63004.820	35030.750	43 63012.118	35197.802
5 63004.820	35030.750	44 63012.118	35197.802
6 63004.820	35030.750	45 63012.118	35197.802
7 63004.820	35030.750	46 63012.118	35197.802
8 63004.820	35030.750	47 63012.118	35197.802
9 63004.820	35030.750	48 63012.118	35197.802
10 63004.820	35030.750	49 63012.118	35197.802
11 63004.820	35030.750	50 63012.118	35197.802
12 63004.820	35030.750	51 63012.118	35197.802
13 63004.820	35030.750	52 63012.118	35197.802
14 63004.820	35030.750	53 63012.118	35197.802
15 63004.820	35030.750	54 63012.118	35197.802
16 63004.820	35030.750	55 63012.118	35197.802
17 63004.820	35030.750	56 63012.118	35197.802
18 63004.820	35030.750	57 63012.118	35197.802
19 63004.820	35030.750	58 63012.118	35197.802
20 63004.820	35030.750	59 63012.118	35197.802
21 63004.820	35030.750	60 63012.118	35197.802
22 63004.820	35030.750	61 63012.118	35197.802
23 63004.820	35030.750	62 63012.118	35197.802
24 63004.820	35030.750	63 63012.118	35197.802
25 63004.820	35030.750	64 63012.118	35197.802
26 63004.820	35030.750	65 63012.118	35197.802
27 63004.820	35030.750	66 63012.118	35197.802
28 63004.820	35030.750	67 63012.118	35197.802
29 63004.820	35030.750	68 63012.118	35197.802
30 63004.820	35030.750	69 63012.118	35197.802
31 63004.820	35030.750	70 63012.118	35197.802
32 63004.820	35030.750	71 63012.118	35197.802
33 63004.820	35030.750	72 63012.118	35197.802
34 63004.820	35030.750	73 63012.118	35197.802
35 63004.820	35030.750	74 63012.118	35197.802
36 63004.820	35030.750	75 63012.118	35197.802
37 63004.820	35030.750	76 63012.118	35197.802
38 63004.820	35030.750	77 63012.118	35197.802
39 63004.820	35030.750	78 63012.118	35197.802
40 63004.820	35030.750	79 63012.118	35197.802
41 63004.820	35030.750	80 63012.118	35197.802
42 63004.820	35030.750	81 63012.118	35197.802
43 63004.820	35030.750	82 63012.118	35197.802
44 63004.820	35030.750	83 63012.118	35197.802
45 63004.820	35030.750	84 63012.118	35197.802
46 63004.820	35030.750	85 63012.118	35197.802
47 63004.820	35030.750	86 63012.118	35197.802
48 63004.820	35030.750	87 63012.118	35197.802
49 63004.820	35030.750	88 63012.118	35197.802
50 63004.820	35030.750	89 63012.118	35197.802
51 63004.820	35030.750	90 63012.118	35197.802
52 63004.820	35030.750	91 63012.118	35197.802
53 63004.820	35030.750	92 63012.118	35197.802
54 63004.820	35030.750	93 63012.118	35197.802
55 63004.820	35030.750	94 63012.118	35197.802
56 63004.820	35030.750	95 63012.118	35197.802
57 63004.820	35030.750	96 63012.118	35197.802
58 63004.820	35030.750	97 63012.118	35197.802
59 63004.820	35030.750	98 63012.118	35197.802
60 63004.820	35030.750	99 63012.118	35197.802
61 63004.820	35030.750	100 63012.118	35197.802

MEDALION

SC. 1:5000



SITUATIA EXISTENTA

S teren =	121736 m ²
S _o existenta =	41092 m ²
S _o existenta =	47160 m ²
POT existent:	33.75 %
CUT existent:	0.38

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPU SE

P.O.T. max. propus = 65.00%	79128.40 m ²
C.U.T. max. propus = 1.95	237385.20 m ²
S _o maxima =	
S _o maxima =	

RETRAGERI LATERALE/POSTERIOARE

- H/2, DAR NU MAI PUTIN DE 5.00 M	
-----------------------------------	--

ALINIAMENT

- MINIM 18.00 m - bulevardul Mihai Viteazu	
- MINIM 10.00 m - strada Fabricii	

Regimul maxim de inaltime

- P+1 (Hmax cornisa 36.00 m)	
------------------------------	--

Pentru functiunea rezidentiala se va asigura min. 1.5 loc de parcare/apartament.

Pentru celelalte functiuni, numarul locurilor de parcare se vor stabili conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 privind Regulamentul general de Urbanism si NP 051-2012.

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

INFORMATII PROIECT

ZONA STUDIATA: ZALAU VALUE CENTER

SCALA: 1:5000

PROIECTANT GENERAL: atelier contrast²

COORD. URBANISM: arh. Camen Nădășan

PROIECTAT: arh. Paul Pop

PROIECTAT CIBELIUM: ing. Serbu Col

DENUMIRE PROIECT: IMOBIL STUDIAT

INTOCMIRE P.L.Z. PENTRU SCHIMBARE ULTRA-JURI EXISTENTE IN ZONA COMERCIALA (SHOPPING CENTER), ZONA MIXTA (REZIDENTIAL, COMERCIAL SI SERVICII), CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE, ZONA DE AGRIEMENT, SERVICII SI TURISM, REALIZARE ACCES, ECHIPARE EDITURARA SI OPERATII NOTARIALE

ADRESA AMPLASAMENT: B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR: S.C. PETRON ENERGY S.R.L.

B-dul Mihai Viteazul, Nr. 58, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE-POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT FAZA SCARA DATA PLANSA FORMAT

13/2021 P.U.Z. 1:1000 09.2022 U.04 594 x 841

Arhitectul este responsabil de proiectarea si executia proiectului. El este responsabil de toate actiunile necesare pentru realizarea proiectului. El este responsabil de toate actiunile necesare pentru realizarea proiectului. El este responsabil de toate actiunile necesare pentru realizarea proiectului.