



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. 65

din 31 martie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2A” pentru terenul în suprafață totală de 1125 mp, situat pe bulevardul Mihai Viteazul nr. 98D, înscris în CF nr. 71537 Zalău, nr. cad. 71537, beneficiar SC Hudin Anda SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 2931 din 12.01.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 2928 din 12.01.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1254 din 08.12.2020, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 2928 din 12.01.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 92122 din 28.12.2021, nr. 21009 din 09.03.2022, Avizul de oportunitate nr. 4 din 23.03.2021 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 491 din 27.04.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 5 din 10.02.2022;

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 UTR din ISP2 în ISP2A” pentru terenul în suprafață totală de 1125 mp, situat pe bulevardul Mihai Viteazul nr. 98D, înscris în CF nr. 71537 Zalău, nr. cad. 71537, inițiată și finanțată de beneficiarul SC Hudin Anda 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 UTR din ISP2 în ISP2A” pentru terenul situat pe bulevardul Mihai Viteazul nr. 98D, beneficiar SC Hudin Anda 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.

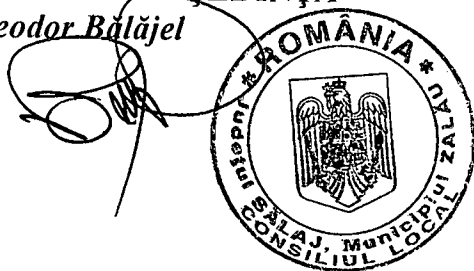
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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.



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 - reglementari, 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: **PUZ "HUDIN ANDA"** (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a" – C.U. NR. 1254 DIN 08.12.2020)

AMPLASAMENT: **Mun. Zalău, Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 98D, jud. Sălaj;**

C.F. NR. 71537 cu NR. CAD. 71537;

BENEFICIAR: **HUDIN ANDA SRL**

Mun. Zalău, strada Simion Bărnuțiu, nr. 71, bl. SB-11, etaj P, jud. Sălaj

NUMĂR PROIECT: **21 /2021**

FAZĂ: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL: **SC ECOPROIECT SRL**

B-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

Tel: 0741 087 444

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect: arh. Doru-Călin Hendea

Proiectat: arh. Doru-Călin Hendea

arh. Ana Groza

Coordonator urbanism: arh. Carmen Nădășan

DATA ELABORĂRII: **MARTIE 2021**



1.2 Obiectul lucrării

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **HUDIN ANDA SRL** pentru **PUZ "HUDIN ANDA" (TITLU CONF. C.U. "ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a")** - C.U. NR. 1254 DIN 08.12.2020.

Zona studiată are o suprafață de 1125 mp, teren în proprietatea HUDIN ANDA SRL, (C.F. NR. 71537 CU NR. CAD. 71537).

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre schimbare UTR este situat în intravilanul municipiului Zalău, fiind reglementat prin UTR ISP2 - subzona instituții și servicii de interes public existente: administrative, financiar- bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii situate în exteriorul limitei construite protejate.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează direct din Bulevardul Mihai Viteazul.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 1254 din 08.12.2020, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

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.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a– ÎNTOCMIRE PUZ HUDIN ANDA –CONFORM C.U. NR. 1254 DIN 08.12.2020.

1.3 Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. **1254** din **08.12.2020**, emis de Primăria Municipiului Zalău
- Certificat de urbanism nr. **1254** din **08.12.2020**



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Topografic, vatra orașului se află 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 inseuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii - 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor de inundații 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 forma 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 Zălăului 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 Zălăului, 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 cuvete 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 masa 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 Nord-estică a teritoriului, deși în strate ce permit exploatare economică, nu au fost valorificate până în prezent.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, terenul studiat se înscrie ca amplasament la periferia orașului într-o zonă aflată în continuă dezvoltare ce adăpostește clădiri cu funcțiuni de instituții și servicii de interes public și clădiri cu activități industriale.

Amplasamentul studiat este rezultatul diverselor mișcări parcelare de-a lungul timpului atât în ce privește forma, dimensiunea, acele și organizarea funcțională de pe acesta. Disfuncționalitățile actuale rezultate sunt considerate în defavoarea beneficiarului.

Conform PUG al municipiului Zalău, amplasamentul este situat în subzona destinată instituțiilor și serviciilor de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului studiu este proprietate privată a beneficiarului HUDIN ANDA SRL– fiind situat în intravilanul municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nord-vestică cu teren proprietate privată cu nr. Cad. 66996 (Casa Județeană de Pensii), pe latura nord-estică cu Calea Ferată (dezafectată), pe latura sud -estică cu teren proprietate privată cu nr. Cad. 52537 (Inspectoratul Teritorial de Muncă), iar pe latura sud-vestică cu Bulevardul Mihai Viteazul – nr. Cad. 69297.

Zona studiată este mărginită la nord-vest și la sud-est de zona de instituții și servicii de interes public, iar la nord-est de zona de unități industriale/de depozitare existente, conform PUG-ului Municipiului Zalău din 2010.

Pentru accesul la zona studiată se va păstra accesul existent din Bulevardul Mihai Viteazul.

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



2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se încadrează, conform normativului P100-1/2004 în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0.10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$.

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul se găsește în Bazinul Hidrografic Superior al Râului Valea Zalăului, pe malul stâng al râului în zona de luncă.

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 pluvionival, 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. $0,5-0,6 \text{ m}^3/\text{s}$.

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.

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurita în proporție de 10-15 %, 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 adaugă activități antropice.

Temperatura medie multianuala a aerului în cadrul municipiului Zalău este cuprinsă între $8-9^\circ \text{C}$ (partea de intravilan) și scade la $6-8^\circ \text{C}$ în partea estică situată în flancul vestic al Meseșului.

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

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



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

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

Varietatea formelor de relief, neuniformitatea 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 litologica a teritoriului.

Vegetația este elementul dominant ce, în asociere cu diverse dotări, contribuie la îndeplinirea funcțiunilor ecologice, sanitar - igienice, utilitar economice, de agrement și estetice ale spațiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetația naturală de pe teritoriul municipiului Zalău se încadrează în seria de zonalitate vest - europeană, etajul nemoral de dealuri și podişuri cu subetajul stejarului și etajul nemoral de munți scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-europeană Carpatică.

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizico-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.

Pe teritoriul Municipiului prin studii de specialitate au fost identificate aproximativ 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse.

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

Accesibilitatea terenului din zona studiată prin documentația de față este asigurată prin drumul existent - Bulevardul Mihai Viteazul - drum de interes național.

Totodată, terenul studiat este grevat cu drept de servitute de trecere pe o lățime de 4.00m și o lungime de 22.92m în favoarea proprietarilor următoarelor parcele: cu nr. Cad. 5160 din C.F. 2595/N, nr. Cad. 5165 din C.F. 3596/N, nr. Cad. 5162 din C.F. 3597/N, nr. Cad. 5163 din C.F. 3598/N, nr. Cad. 5164 din C.F. 3599/N, nr. Cad. 5522 din C.F. 3450/N, nr. Cad. 5526 din C.F. 3454/N, nr. Cad. 5524 din C.F. 3452/N, nr. Top. 1748/2/2/1/e din C.F. 51239, nr. Cad. 6256 din C.F. 5662/N, nr. Top. 1748/2/2/7.1751/1/1/1/a.1752/1/1/2/2 din C.F. 5938 și nr. Top. 1748/2/2/6 din C.F. 5937.

Zona studiată este legată de localitate prin intermediul drumului național existent DN1H- drum care în cadrul municipiului în zona studiată are numele de Bulevardul Mihai Viteazul. Actualmente drumul este asfaltat și modernizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul înscris în CF nr. 71537 există o clădire cu regim de înălțime parter, în suprafață de 28.00 mp cu funcțiunea de cabină poartă.

Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Clădirea existentă pe parcelă a funcționat ca și o cabină poartă pentru activitățile industriale din vecinătatea sud-estică, fiind lipsită de utilitate la ora actuală. Totodată, pe amplasament există o zonă neamenajată care funcționează ca și parcare ad-hoc pentru utilizatorii clădirilor din vecinătate.

Fiind considerată a fi neadecvată din punct de vedere funcțional, dar și din punct de vedere al regimului de înălțime și a poziției pe amplasament, se are în vedere demolarea cabinei poartă și mobilarea zonei cu clădiri ce adăpostesc instituții și servicii de interes public: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț (cu zonă de expunere) și servicii: spații pentru sport și agrement, spații de întreținere și spălătorie auto, parking subteran/suprateran.

Parcela studiată fiind situată în zona de instituții și servicii de interes public și în vecinătatea zonelor cu funcțiuni industriale se consideră că atingerea obiectivelor propuse prin



prezenta documentație de a revitaliza urban parcela și de a include funcțiuni noi complementare celor existente va fi prielnică zonei.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe teren există o clădire cu regim de înălțime parter cu funcțiunea de cabină poartă, actualmente neutilizată, în suprafață de 28.00mp.

Aspecte calitative ale fondului construit

Clădirea existentă pe parcelă are o stare relativ bună din punct de vedere constructiv, dar este neadecvată din punct de vedere al regimului de înălțime, al funcțiunii și al poziției pe amplasament în raport cu parcelele învecinate (a se vedea inventarul fotografic din planșa U-02 anexată documentației);

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi ale amplasamentului studiat sunt neamenajate, iar spațiul rămas pe parcelă înafara servituțiilor de trecere este folosit ca o parcare ad-hoc pentru utilizatorii din zonă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

- Nu este cazul

2.6. Echipare edilitară

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială, situate pe bulevardul Mihai Viteazul. Pe amplasamentul analizat există racorduri de alimentare cu apă și canalizare care deservește imobilele învecinate. Aceste racorduri vor fi deviate în afara amplasamentului, cu excepția racordului de apă amplasat în zona servituției de trecere. Hidrantul de incendiu existent pe amplasament este parte a sistemului public de alimentare cu apă a municipiului. Acesta va fi relocat prin amplasare pe teren domeniul public.

2.7. Probleme de mediu

- Zona nu prezintă probleme
- **Relația cadru natural - cadru construit**

Cadrul natural, poziția și suprafața terenului studiat sunt propice pentru a se executa mobilare cu clădiri de instituții și servicii de interes public.



Mobilarea parcelei studiate prin PUZ-ul propus va crea o relație armonioasă între cadrul natural și cadrul construit.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă riscuri.

- 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 se 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 urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 57 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019. și HG 1076/2004.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

A. Studiul topografic

- Conform datelor din documentația topografică atașată;

B. Studiul geotehnic

- Conform datelor din Studiul geotehnic atașat;



3.2 Prevederi P.U.G.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010 al Municipiului Zalău rezultă că pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalău zona ISP2 funcțiunea dominantă a zonei este de instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii situate în exteriorul limitei construite protejate, iar ca funcțiuni complementare la utilizări permise sunt funcțiuni de circulație pietonală, a bicicliștilor și rutieră, parcuri și garaje subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară. Utilizările permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei, orice intervenție în exteriorul zonei construite protejate care cuprinde instituții/servicii publice dispersate este condiționată de existența PUZ/PUD, ce se va elabora și aproba pentru fiecare obiectiv în parte, însoțit de un regulament, corelat cu regulamentul PUG 2010. Utilizările interzise sunt: unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Se consideră parcelă construibilă, parcela cu dimensiunea minimă de 500mp cu un front minim la stradă de 18.00m.

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, iar amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face la o distanță egală cu jumătate din înălțimea maximă la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m. Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, $D=H$).

Se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare, se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform normativului P132/1993 și Anexei nr. 5 aferente HG 525/1993 republicată în 2002.

Terenurile ce cuprind obiective de interes public vor avea împrejmuiuri transparente cu înălțimea de max. 1.80m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 30cm înălțime, împrejmuirea va fi dublată de gard viu.



POT max.= 50% pentru construcții și amenajări sportive;

POT max. = 40% pentru construcții administrative, financiar-bancare, cultură, comerț;

POT max. = 35% pentru construcții de turism;

POT max. = 25% pentru construcții de învățământ și cultură;

POT max. = 20% pentru construcții de sănătate și asistență socială;

CUT max = 2.4 (12m la cornișă / streșină)

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

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)

Construcțiile se vor conforma prin aspect exterior și volumetrie cu funcțiunea și se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice; zona dispune de rețele tehnico - edilitare și imobilul are accesul amenajat;

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de amenajarea spațiilor verzi, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

Se vor face propuneri de rezolvare a rețelilor de utilități.

Regimul de înălțime, aliniamentul, funcțiunile, indicii urbanistici vor fi stabilite în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează din bulevardul Mihai Viteazul.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: se vor reglementa atât accesele pietonale și auto pe parcelă cât și poziția servituții



de trecere de pe parcela studiată prin includerea ei într-o cale de circulație nouă care să asigure totodată și accesul auto în parcare a incintei.

În cadrul acestei căi de circulație se va asigura și accesul de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Se vor reglementa circulațiile pietonale prin amenajarea trotuarelor aferente frontului parcelei și se va asigura accesul auto prin retragerea acestuia pe parcelă cu 10.00m față de conturul actual al carosabilului Bulevardului pentru condiții de vizibilitate și siguranță în circulație. Se va amenaja un punct de control al accesului pe parcelă (barieră sau poartă de acces).

3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezența documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **HUDIN ANDA SRL** pentru **"PUZ HUDIN ANDA"** (TITLU CONF. C.U. **"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a"**) - C.U. NR. 1254 DIN 08.12.2020.

Zona studiată are o suprafață de 1125 mp, teren aflat în proprietatea HUDIN ANDA SRL (C.F. NR. 71537 CU NR. CAD. 71537).

Conform C.F. terenul are categoria de folosință- curți și construcții;

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 117/17.05.2010 al Municipiului Zalău rezultă că pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalău zona ISP2 funcțiunea dominantă a zonei este de instituții și servicii de interes public existente și propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii situate în exteriorul limitei construite protejate, iar ca funcțiuni complementare la utilizări permise sunt funcțiuni de circulație pietonală, a bicicliștilor și rutieră, parcuri și garaje subterane, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

"PUZ HUDIN ANDA" (TITLU CONF. C.U. **"ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a"**) - C.U. NR. 1254 DIN 08.12.2020.

Se propune **schimbarea UTR-ului din ISP2 în ISP2a:**

- **UTR ISP2a- subzona de Instituții și servicii de interes public și funcțiuni complementare**, care va conține atât funcțiunile admise: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț cât și funcțiuni



complementare celor admise, constând în funcțiuni de servicii: spații de expunere pentru comerț nealimentar, spații de întreținere și spălătorie auto, parking subteran/suprateran;

Se propune **completarea condițiilor de aliniere a construcțiilor noi** propuse astfel:

- Clădirile noi propuse se vor alinia la o distanță de minim 16.00m față de axul Bulevardului Mihai Viteazul, dar ținându-se cont de aliniamentul existent.

Se vor păstra **indicii constructivi** a terenului:

- POT max. 40 %,
- CUT max. 2.4

Regimul de înălțime maxim permis va fi: S/P + P+ 3E, cu condiția să nu depășească distanța dintre aliniamente.

Aspectul exterior al clădirilor:

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Autorizarea construcțiilor de servicii: spații de întreținere și spălătorie auto, parking suprateran, spații de expunere pentru comerț nealimentar va fi condiționată de încadrarea acestora într-un volum care să fie reprezentativ și adecvat poziției pe care o ocupă în cadrul municipiului și poziționării la o arteră de circulație de interes național (bulevardul Mihai Viteazul).

Toate celelalte aspecte reglementate prin PUG pentru UTR ISP2 rămân valabile pentru UTR ISP2a. (condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, circulații și accese carosabile și pietonale, condiții de echipare edilitară, spații verzi și împrejurimi)

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- Reglementarea acceselor auto și pietonale și a servituțiilor;
- Organizarea urbanistic - arhitecturală a clădirilor de pe amplasamentul studiat;
- 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;



- Rezervarea suprafețelor de teren necesare realizării de parcaje auto conform normativelor în vigoare;

- Revitalizarea urbană prin demolarea construcțiilor necorespunzătoare zonei și prin amenajarea spațiilor verzi și a aleilor de circulație pietonală;

Pentru realizarea zonelor de mai sus se propune:

- Rezolvarea circulațiilor și a servituții de trecere ținând cont de zonificarea parcelei;

- Echiparea edilitară prin care se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare în concordanță cu avizele obținute de la deținătorii de rețele.

Cu privire la organizarea zonei au fost luate în considerare următoarele:

- Stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
- Dezvoltarea infrastructurii dedicate traficului staționar prin parcuri colective în scopul degrevării rețelei stradale de vehicule staționate și îmbunătățirii aspectului general urban;
- Asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă;
- Protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise;
- Crearea de spații publice/semipublice și parcaje;
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice;
- Stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
- Conectarea la celelalte zone de instituții și servicii din zonă - amenajarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.- ul municipiului;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin canale, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate în planșa cu situația existentă anexată documentației (planșa U-02): accese și servituți nereglementate, existența unei clădiri cu funcțiune, regim de înălțime și amplasare neadecvată, spațiul verde neamenajat și parcare ad-hoc existentă pe teren.



Prin schimbarea UTR-ului se propune dezvoltarea în această zonă a unor funcțiuni preponderent de instituții și servicii publice și funcțiuni complementare acestora.

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

BILANȚ TERITORIAL ISP2a

	EXISTENT		PROPUS		OBSERVAȚII
	mp	%	mp	%	
Suprafața teren propusă pt reglementare	1125.04	100.00	1125.04	100.00	Teren intravilan
<i>Suprafața construită</i>	28.00	2.49	450.00	40.00	
<i>Suprafața spații verzi</i>	112.83	10.03	112.52	10.00	
<i>Suprafața circulații</i>	984.21	87.48	562.52	50.00	
<i>Regimul de înălțime</i>	P		S/D+P+3E		
TOTAL	1125.04	100.00	1125.04	100.00	

POT existent = 2.48%

CUT existent = 0.02

POT propus = 40%

CUT propus = 2.4

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică a imobilului va fi asigurată prin racordarea la rețeaua existentă, prin cablu armat de tip ACYABY pozate subteran. Racordarea va fi realizată din firida de distribuție existentă. Blocul de măsură și protecție va fi montat în exterior la limita de proprietate și va fi echipat cu întrerupător automat cu protecție diferențială de 300 mA și protecții împotriva supratensiunilor de rețea.

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată printr-un racord din conducte de PEID cu diametrul de 63 mm pozate îngropat. Racordarea se va realiza de la căminul existent (relocat), printr-un branșament cu apometru combinat cu Dn 50/20 mm.

Având în vedere faptul că hidrantul exterior existent în amplasament și branșamentele de apă ale clădirilor casa județeană de pensii și ITM, sunt părți componente ale sistemului public de alimentare cu apă potabilă a municipiului, acestea vor fi relocate în vederea amplasării pe teren



aflat în domeniul public al municipiului. Racordul de apă din zona servituții de trecere va fi păstrat, acesta fiind un racord privat.

Apele uzate menajere evacuate din imobil vor fi conectate la rețeaua de canalizare publică existentă în zonă. Racordul va fi realizat din conducte de PVC de tip kg cu diametrul de 160 mm pozate îngropat. Racordul de canalizare menajeră existent pe amplasament (tuburi din beton cu diametrul de 250 mm) va fi dezafectat. Noul racord va fi realizat din tuburi de PVC de tip kg cu diametrul de 250 mm și va colecta apele uzate din proprietățile învecinate și de la clădirea analizată, cu descarcarea lor la rețeaua de canalizare din bd. M. Viteazu.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare, precum și lucrările de deviere necesare, vor fi realizate 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.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN4 cu diametre de 110/160 mm. Se va asigura colectarea apelor meteorice de la fiecare burlan și din platformele amenajate în exterior, prin guri de scurgere cu sifon și depozit. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua publică existentă în zonă. Calitatea apelor evacuate va fi conform prevederilor din NTPA 001/2002.

Încălzirea imobilului va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Racordarea clădirii la rețeaua de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

3.7 Protecția mediului

ASPECTE SEMNIFICATIVE DE MEDIU:

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Planul creează un cadru favorabil pentru proiecte de infrastructură, clădiri de instituții și servicii de interes public, funcțiuni complementare, spații verzi, etc și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor, dar fără activități cu impact semnificativ asupra mediului (nepoluante).



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.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;*

PUZ-ul propus este realizat în concordanță cu Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;*

Implementarea PUZ-ului presupune o abordare ecologică cu propuneri de spații verzi, cu construcții în care se vor folosi materiale de ultima generație, cu consum mic de energie.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program;*

Nu sunt aspecte de mediu relevante din acest punct de vedere.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).*

Nu sunt aspecte de mediu relevante din acest punct de vedere.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durată, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

Implementarea PUZ, așa cum este propus, se va face etapizat cu integrarea în PUG-ul orașului și valorificarea superioară a zonei, accentul fiind pus pe respectul față de protecția mediului.

b) *natura cumulativă a efectelor;*

Proiectul este unul benefic deoarece aduce un plus valoare laturii socio-economice și estetice a zonei.

c) *natura transfrontieră a efectelor;*

Nu e cazul

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);*

Prin natura funcțiunii – instituții publice și servicii de interes public și funcțiunile complementare acestora– nu se presupune existența unor surse semnificative de poluare a mediului. Din contră, implementarea PUZ-ului așa cum este propus, înlătură riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediu.



Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin canalele colectoare ce se vor racorda la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate de către firmă de salubritate.

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

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zonă geografică și mărimea populației potențial afectate);

Proiectul de PUZ influențează în mod pozitiv spațiul Municipiului Zalău.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: amplasamentul nu prezintă valoare de patrimoniu cultural iar d.p.d.v. al caracteristicile naturale, acestea sunt puse în valoare prin propunerea PUZ-ului.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se preconizează depășiri ale standardelor și valorilor limita de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: prin actualul PUZ nu se propune exploatarea intensivă a terenului studiat.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- Investiția se va face gradat și etapizat. Imobilele propuse pentru mobilarea terenului fiecare va avea utilitățile proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: bazin decantor, post trafo, SRM.

- Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare necesare;



- Se vor asigura locuri de parcare pentru utilizatori;
- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI;
- În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va 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 consultărilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul urbanismului, topografiei și geologiei, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat;

Data

Martie 2021

Întocmit,

arh. Doru-Călin Hendea

arh. Ana Groza

arh. Carmen Nădășan

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Sursa: googlemaps

LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
- DRUM NAȚIONAL DN1 (b-dul Mihai Viteazul) / DN1H
- DRUM DE INTERES LOCAL (str. Depozitelor)
- NOD DE CIRCULAȚIE - CLASA II
- NOD DE CIRCULAȚIE - CLASA III

N



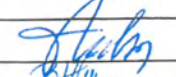
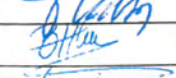
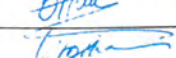
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

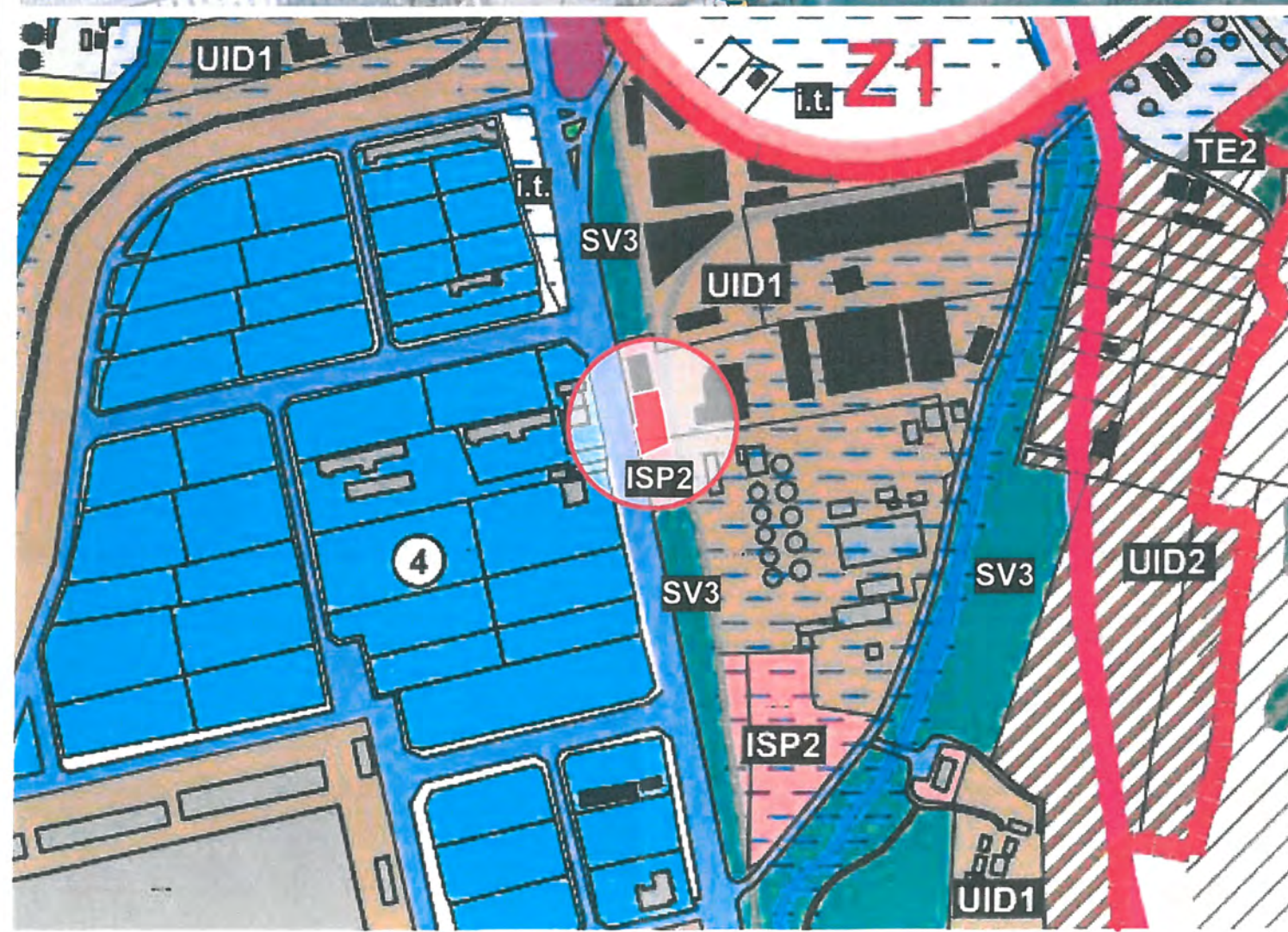
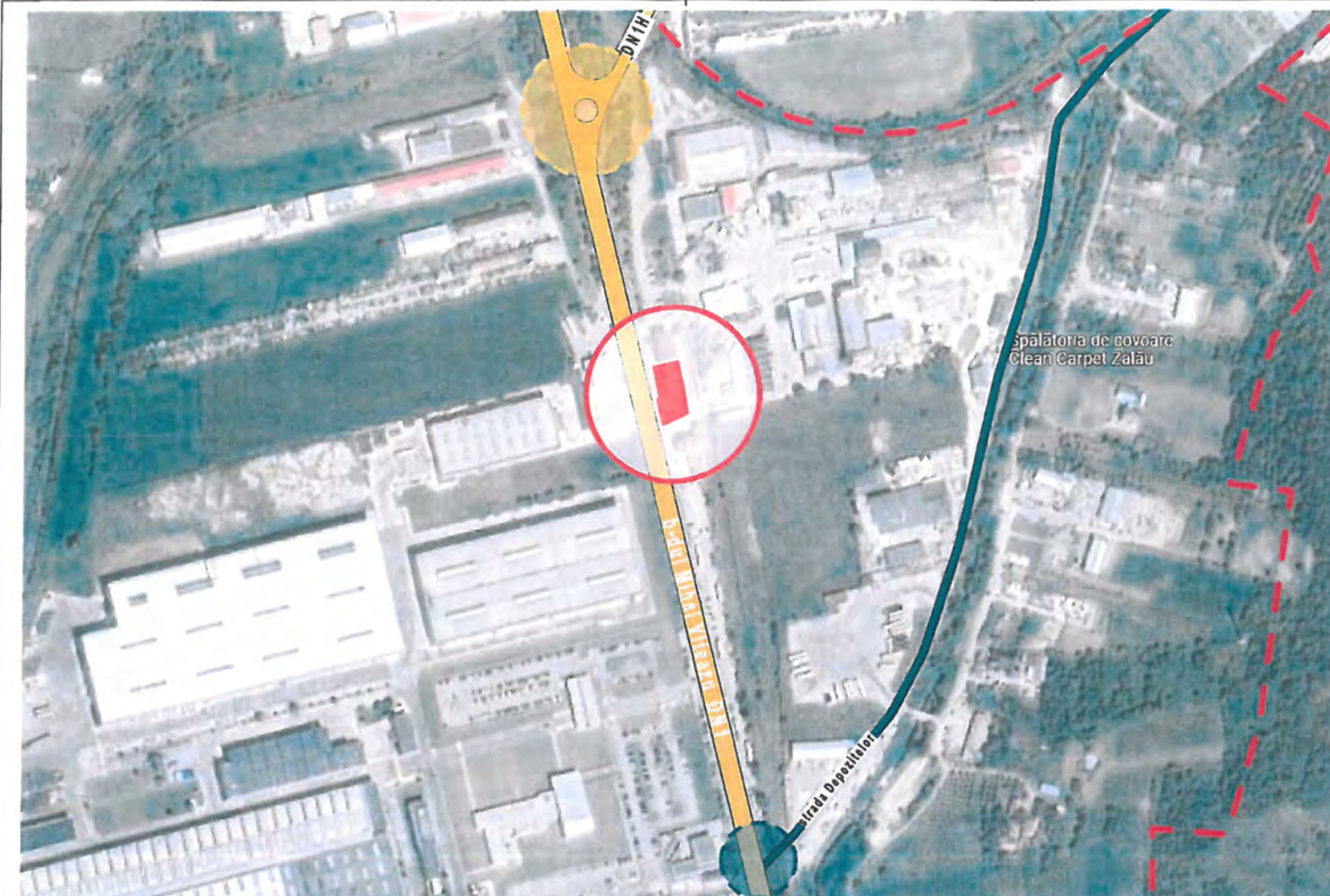
ISP2 - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate

LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
- ISP2** - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- UID1** - Zonă unități industriale / de depozitare existente
- UID2** - Zonă unități industriale / de depozitare propuse
- SV3** - Spații verzi propuse - perdele de protecție
- TE2** - Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico- edilitare propusă
- PUZ/PUD avizat
- i.t.** - Interdicție temporară datorită riscului de inundare prin revărsare, ridicarea nivelului pânzei freatice, scurgerii apelor de pe versanți



ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : -		CLASA DE IMPORTANȚĂ : -		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : -	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNAȚURĂ		CERINȚĂ	
VERIFICATOR /EXPERT						REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalaiu.ro			Beneficiar: HUDIN ANDA SRL Adresa: str. Simion Bărnuțiu, nr. 71, bl. SB 11, et. P, mun. Zalău, jud. Sălaj		
PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. Doru-Călin Hendea					ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 98D, mun. Zalău, jud. Sălaj		
SPECIFICAȚII		NUME		SEMNAȚURĂ		Proiect nr.21 / 2021	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nădășan				Faza: P.U.2.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		arh. Doru-Călin Hendea				Dimens. planșă: 297x420	
DESENAT		arh. Ana Groza				Planșa nr. U-01	
						PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	



DISFUNCȚIONALITĂȚI - SITUAȚIE EXISTENTĂ

1. ACCESE ȘI SERVICIURI NEREGLEMENTATE



Acces auto și pietonal (cu rol de intrare) pe parcelă dinspre bld. Mihai Viteazul



Ieșire de pe parcelă spre bld. Mihai Viteazul



Zonă folosită ca servitute de trecere pentru accesul la parcela învecinată de la nord-est

2. CLĂDIRE EXISTENTĂ - CABINA POARTĂ



Clădirea existentă pe parcelă nu se conformează zonei din punct de vedere al alinimentului, al regimului de înălțime și al funcțiunii.

3. SPAȚIUL VERDE NEAMENAJAT



Lipsesc spațiile verzi amenajate, iar spațiul rămas pe parcelă înafara serviciilor de trecere este folosit ca o parcare ad-hoc pentru utilizatorii din zonă.

4. PARCARE AD-HOC



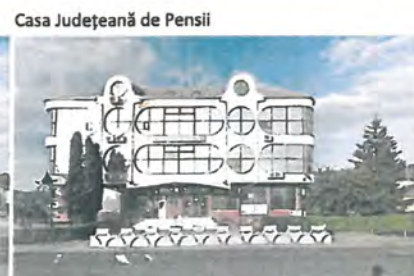
PARCELA STUDIATĂ ȘI PARCELELE ÎNVECINATE



Parcela studiată



Parcela învecinată din dreapta (la sud-est)



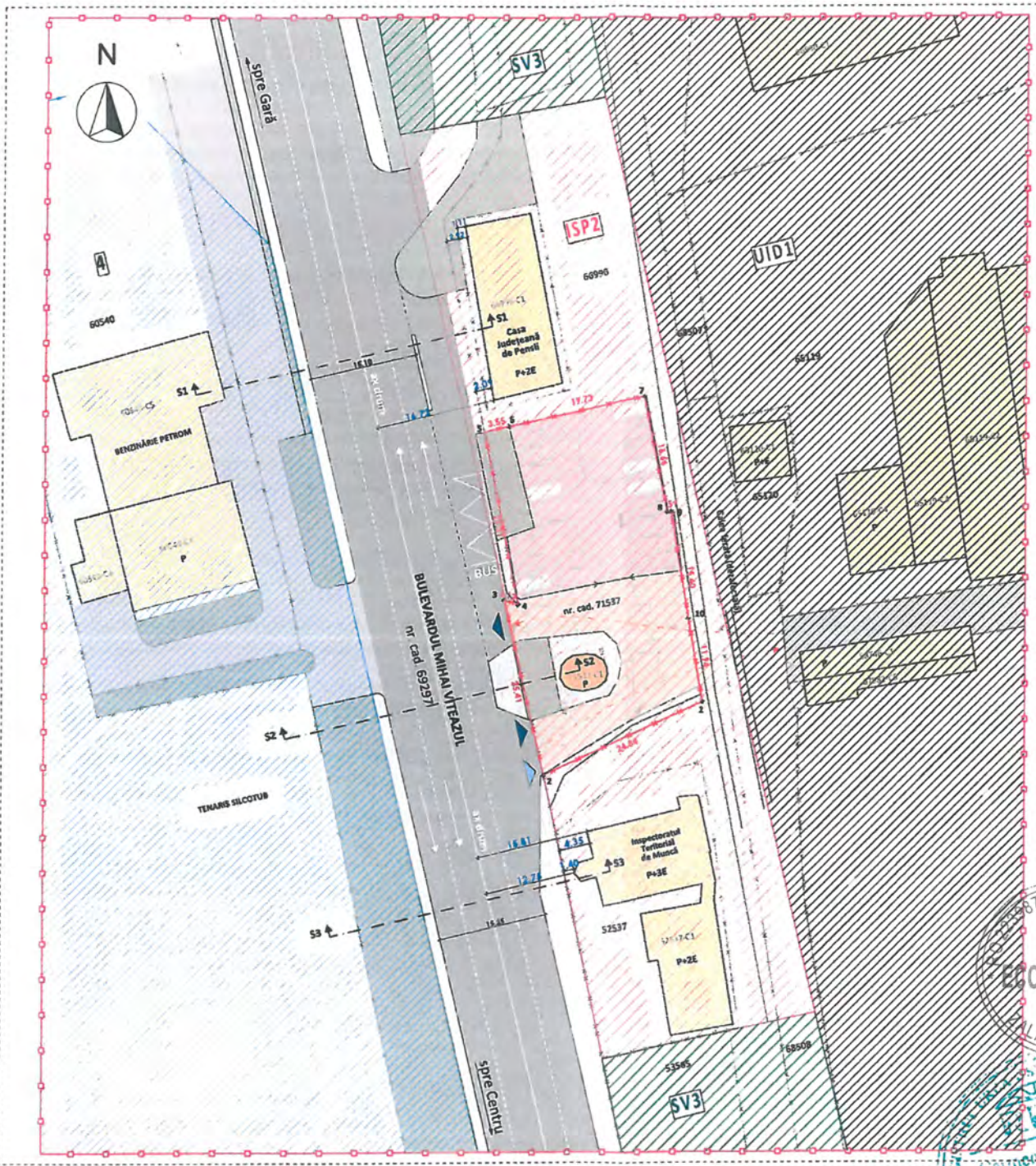
Parcela învecinată din stânga (la nord-vest)



Parcela învecinată de vizavi (la sud-vest)



Parcela învecinată posterioară (la nord-est)



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi (D(L+1))
1	636848.744 351914.377	24.844
2	636838.361 351891.607	25.416
3	636863.129 351896.104	2.119
4	636862.484 351888.122	25.006
5	636887.000 351883.194	3.550
6	636887.756 351886.663	19.728
7	636891.955 351905.939	16.658
8	636875.631 351909.258	0.588
9	636875.706 351909.841	15.397
10	636860.515 351912.349	11.944

S(1)=1325.04mp P=145.250m

BILANT TERITORIAL PARCELA 1

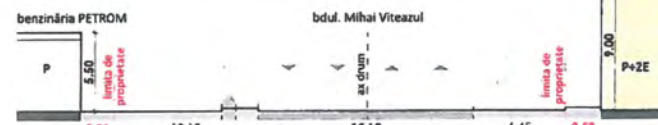
NRL CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT	
		MP	%
1	CONSTRUCȚII EXISTENTE	28.00	2.48
2	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	984.21	87.48
3	SPAȚII VERZI	112.83	10.03
4	TEREN CEDAT PENTRU REGULARIZAREA DRUM PUBLIC	0.00	0.00
5	TOTAL	1125.04	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

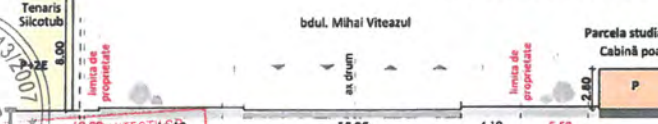
POT EXISTENT: 2.48%

CUT EXISTENT: 0.02

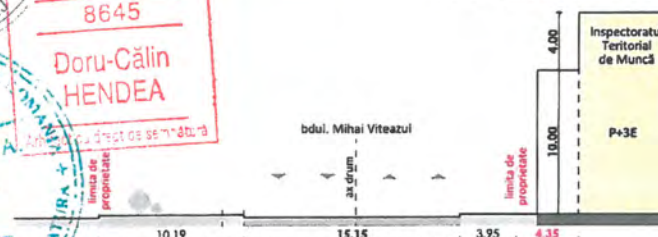
LEGENDA	
	ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
	TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
	LIMITE DE PROPRIETATE
	DRUM ASFALTAT (DRUM NAȚIONAL DN1H- BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL)
	SENSI DE CIRCULAȚIE AUTO
	CIRCULAȚIE AUTO/ CIRCULAȚIE PIETONALĂ (în cadrul parcelei studiate prin PUZ)
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	SPAȚII VERZI
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
	ISP2 - instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
	UID1 - Zonă unități industriale / de depozitare existente
	SV3 - Spații verzi propuse - perdele de protecție
	PUZ/PUZ avizat
DISFUNCȚIONALITĂȚI	
	SERVICIURI ȘI ACCESE NEREGLEMENTATE
	CABINĂ POARTĂ
	ZONĂ DE PARCARE AD-HOC



S1 - secțiune stradală existentă

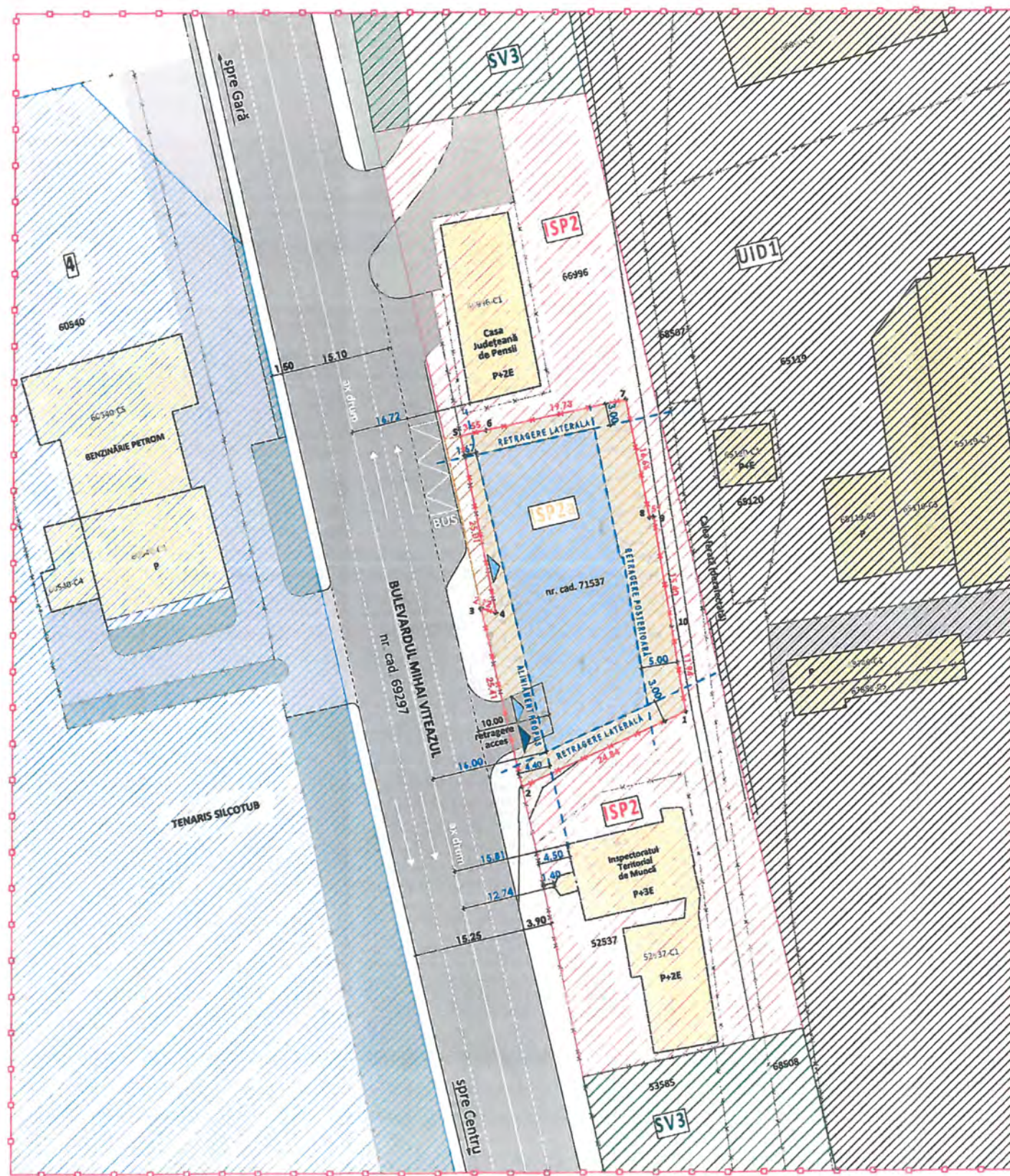


S2 - secțiune stradală existentă



S3 - secțiune stradală existentă

ZONA STUDIATĂ		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC		CLASA DE IMPORTANȚĂ		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURĂ	CERINȚĂ	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	PROIECT	FAZĂ	PROIECT
PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL	Adresa: str. Simion Bărnuțiu, nr. 71, bl. 58 11, et. P, mun. Zalau, jud. Sălaj	Beneficiar: HUDIN ANDA SRL	Adresa: str. Simion Bărnuțiu, nr. 71, bl. 58 11, et. P, mun. Zalau, jud. Sălaj	nr. 21 / 2021	Proiect	Fază:	Proiect
PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. Doru-Călin Hendea	Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 980, mun. Zalau, jud. Sălaj	Beneficiar: HUDIN ANDA SRL	Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 980, mun. Zalau, jud. Sălaj	nr. 21 / 2021	Proiect	Fază:	Proiect
SPECIFICAȚII	NUME	SEMNATURĂ	Scara: 1:500	INTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a	Dimensiuni: 292x120	Planșă nr.:	U-02
COORD. URBANISM	arh. Carmen Nădășan	Scara: 1:500	2021	SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI			
PROIECTANT DE SPECIALITATE	arh. Doru-Călin Hendea	Scara: 1:500	2021				
DESEINAT	arh. Ana Groza	Scara: 1:500	2021				



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	636848.744	351914.377	24.844
2	636838.361	351891.807	25.416
3	636863.129	351886.104	2.119
4	636862.484	351888.122	25.006
5	636887.000	351883.194	3.550
6	636887.756	351886.663	19.728
7	636891.955	351905.939	16.658
8	636875.631	351909.258	0.588
9	636875.706	351909.841	15.397
10	636860.515	351912.349	11.944
S(1)=1125.04mp			P=145.250m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA 1

HUDIN ANDA SRL

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE	1125.04	100.00	1125.04	100.00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	28.00	2.49	450.00	40.00
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	984.21	87.48	565.52	50.00
4	SPAȚII VERZI	112.83	10.03	112.52	10.00
5	TOTAL	1125.04	100.00	1125.04	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:

POT EXISTENT: 2.48%

REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT: P

CUT EXISTENT: 0.02

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

POT MAXIM PROPUȘ: 40%

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ: S+P+3E

CUT MAXIM PROPUȘ: 0.24

LEGENDA

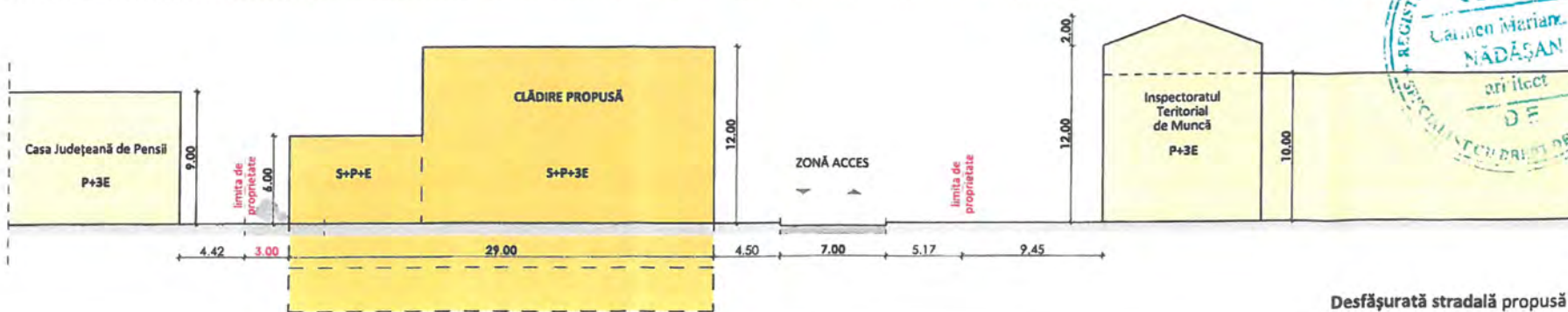
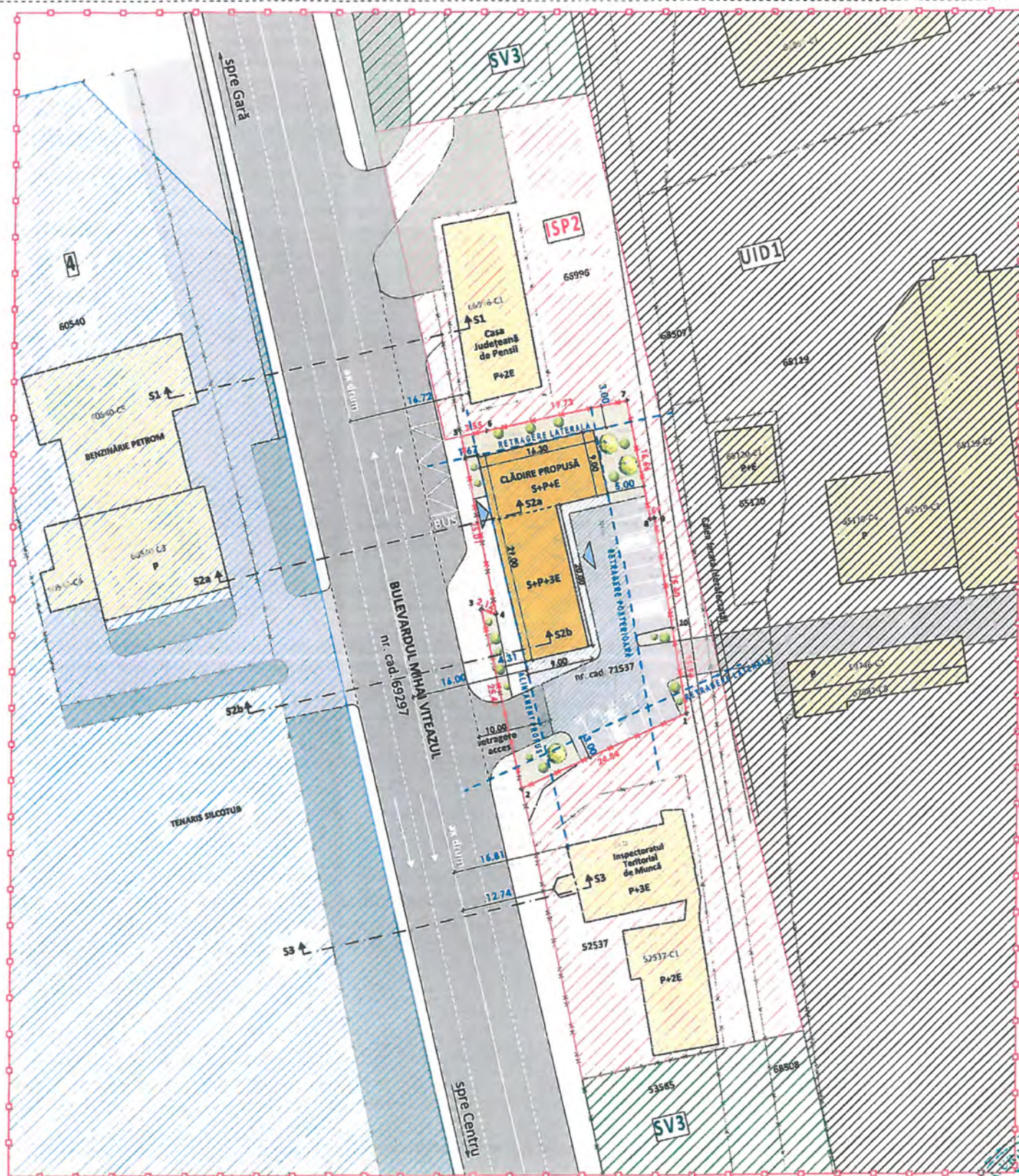
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM ASFALTAT (DRUM NAȚIONAL DN1H - BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL)
- SENS DE CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO/ CIRCULAȚIE PIETONALĂ (în cadrul parcelei studiate prin PUZ)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (în vecinătate)
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SPAȚII VERZI existente / SPAȚII VERZI propuse
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- ALINIAMENT ȘI RETRAGERI PROPUSE
- AREAL CONSTRUIBIL: 649.23mp

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ISP2 - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP2a - Instituții și servicii publice propuse cu funcțiuni complementare - situate în exteriorul zonei protejate
- UID1 - Zonă unități industriale / de depozitare existente
- SV3 - Spații verzi propuse - perdele de protecție
- ④ - PUZ/PUD avizat



ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: -		CLASA DE IMPORTANȚĂ: -		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: -	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT		NUME	SEMNAȚURĂ	CERINȚA		REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
		PROIECTANT GENERAL: ECOPROJECT SRL		Beneficiar:		Proiect	
		b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 et.1, mun. Zalău, jud. Sălaj		HUDIN ANDA SRL		nr. 21 / 2021	
		tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectsalaj.ro		Adresa: str. Simian Bărnuțiu, nr. 71, bl. 5B 11, et. P, mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza:	
PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. Doru-Călin Hendea				ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a		P.11.2	
SPECIFICATII		NUME	SEMNAȚURĂ	Scara:	Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 98D, mun. Zalău, jud. Sălaj		
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nădășan		1:500	22.04.2021		
PROIECTANT DE SPECIALITATE		arh. Doru-Călin Hendea		Data:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		
DESENAT		arh. Ana Groza		2021	Planșa nr. U-03		



LEGENDA

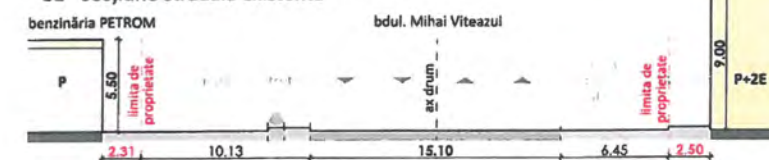
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM ASFALTAT (DRUM NAȚIONAL DN1H - BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL)
- SENS DE CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE AUTO/ CIRCULAȚIE PIETONALĂ (în cadrul parcelei studiate prin PUZ)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (în vecinătate)
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SPAȚII VERZI existente / SPAȚII VERZI propuse
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- ALINIAMENT ȘI RETRAGERI PROPUSE
- AREAL CONSTRUIBIL: 649.23mp

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

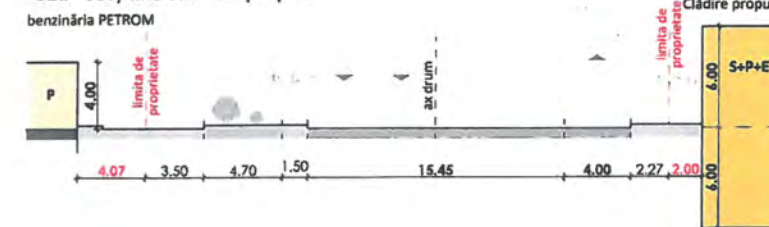
- ISP2 - Instituții și servicii publice existente - situate în exteriorul zonei protejate
- ISP2a - Instituții și servicii publice propuse cu funcțiuni complementare - situate în exteriorul zonei protejate
- UID1 - Zonă unități industriale / de depozitare existente
- SV3 - Spații verzi propuse - perdele de protecție
- ④ - PUZ/PUD avizat

Casa Județeană de Pensii

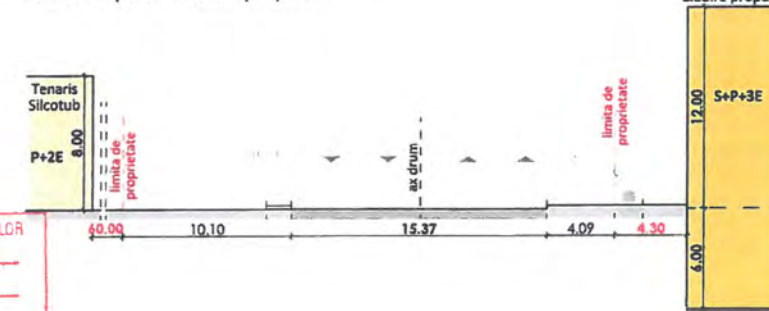
S1 - secțiune stradală existentă



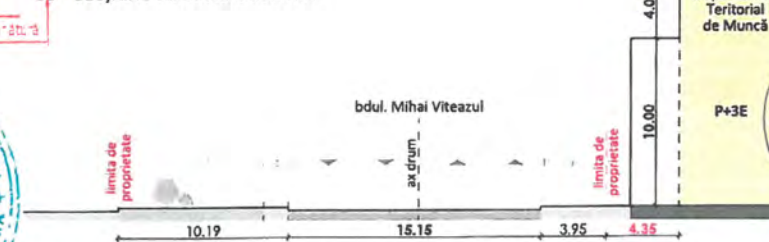
S2a - secțiune stradală propusă



S2b - secțiune stradală propusă



S3 - secțiune stradală existentă



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8645
Doru-Călin
HENDEA
Arhitect cu drept de semnătură



ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC :-		CLASA DE IMPORTANȚĂ :-		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ :-	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR/EXPERT		NUME		SEMNAȚURĂ		CERINȚĂ	
						REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzala.ro		Beneficiar: HUDIN ANDA SRL Adresa: str. Simion Bărnuțiu, nr. 71, bl. SB 11, et. P, mun. Zalău, Jud. Sălaj		Proiect nr.21 / 2021	
		PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. Doru-Călin Hendea				Faza: P.1.1	
SPECIFICAȚII		NUME		SEMNAȚURĂ		Scara: 1:500	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nădășan				ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ISP2 ÎN ISP2a	
PROIECTANT DE SPECIALITATE		arh. Doru-Călin Hendea				Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul, nr. 98D, mun. Zalău, Jud. Sălaj	
DESENAT		arh. Ana Groza				REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE URBANĂ	
				Data: 2021		Dimensi. planșă: 297x420	
						Planșa nr. U-05	