



## 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](mailto:primaria@zalausj.ro)

## HOTĂRÂREA NR. 106

din 25 aprilie 2024

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L, înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp***

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 13077 din 15.02.2024 al Primarului Municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 13079 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 96 din 07.02.2023, cu valabilitate până la data de 07.02.2025, precum și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 13079 din 15.02.2024 al Direcției Urbanism;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 8339 din 30.01.2024 și nr. 30711 din 15.04.2024, Avizul de oportunitate nr. 4 din 15.03.2023, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1007 din 09.05.2023, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 14 din 07.12.2023;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1), lit. c), art. 47, art. 50, art. 56 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu dispozițiile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPTL pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 7 ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e), respectiv art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp, documentație prevăzută în **Anexa** 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 de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, beneficiar S.C. 2IC MEȘEȘ S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624 mp, **este de 5 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

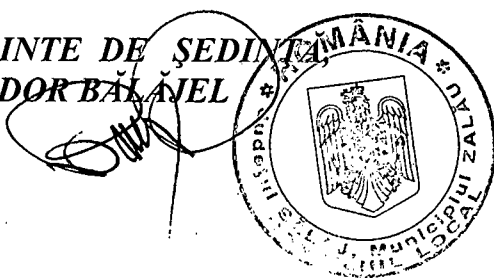
**Art. 4.** Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul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

**Art. 6.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Urbanism -Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiar P.U.Z.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
TEODOR BĂLĂNEL



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
MARINA BIANCA FAZACAȘ



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

## CAPITOL A. PIESE SCRISE

# PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



ZALĂU, 2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 96 din 07.02.2023

**În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

Ca urmare a cererii nr. 8887 din 02.02.2023 adresată de S.C. 2 IC MESEȘ S.R.L., cu sediul în județul SALAJ COMUNA MESESENII DE JOS, SAT MESESENII DE SUS cod poștal ..... nr. 133 bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax .... e-mail .....

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal .... Str. Sărmaș nr. 50 bl. .... sc. .... et. .... ap. ....

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.14/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 117/17.05.2010, prelungit termenul de valabilitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 161/15.05.2020.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. 2 IC MESEȘ S.R.L., înscris în CF nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, în suprafață de 10.624,00 mp, cu Birou sediu și centrală termică notat în 75253-C1, Birou parter notat în 75253 - C2, Depozit acoperit parter notat în 75253 - C3, Hala utilaje(garaj) parter notat în 75253 - C4, Șopron materiale parter notat în 75253 - C5, Atelier parter notat în 75253 - C6, Atelier parter notat în 75253 - C7, Platforma betonată notat în 75253 - C8, Separator de grăsimi parter notat în 75253 - C9, Laborator parter notat în 75253 - C10, Stație de beton parter notat în 75253 - C11, fiind situate în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Conf. PUG 2010 - Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință, conform C.F. - curți construcții - 3900 mp, arabil - 6724 mp.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conf. PUG 2010 - Zona unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezintă terenurile rezervate actualelor și / sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate obiectivele productive se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ / PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism. Se consideră construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00 m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime 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, după cum urmează: - 1 loc de parcare / 100 mp sdesfășurată construcție. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ / PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele vor putea avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10 m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ. POT max. admis = 65%; În cazul în care pot existent > pot max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală. CUT max. = 1,50. 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.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ nelucrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale  
☒ canalizare ☒ telefonizare  
☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate  
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

Elaborarea PUZ se va face în baza avizului de oportunitate emis de Arhitectul Șef; Conform art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/2001 - privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (DTAC) se poate întocmi după aprobarea documentației de urbanism (PUZ) de către Consiliul Local al Municipiului Zalău; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau sevizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă; Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; O.C.P.I. (Aviz de începere + Recepția lucrărilor topografice); Plan de încadrare în zonă după ortofotoplan eliberat de O.C.P.I. scara 1:2000; Aviz Poliția Rutieră; Aviz S.G.A.; Acord ISU; Avizul Arhitectului Șef;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ionel Ciunt

SECRETAR GENERAL,  
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,  
arh. Vlad Andrei Petre

L.S.

ȘEF SERVICIU,  
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 112,64 lei, conform OP nr. 10 din 02.02.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.02.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,  
Ioan Lupou

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

.....

.....

.....

L.S.

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă



# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: 2-IC MESES S.R.L.

Sediu social: Sat Meseșeni de Sus, Comuna Meseșeni de Jos, Nr. 133, Județ Salaj

Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de înregistrare: 38337292 din data de: 11.10.2017

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ31/745/2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: J31/745/11.10.2017

Data eliberării: 12.10.2017

DIRECTOR,

Laura Eugenia VĂDAN

Seria B Nr. 3565313

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 75253 Zalau

|            |             |
|------------|-------------|
| Nr. cerere | <b>4897</b> |
| Ziua       | <b>02</b>   |
| Luna       | <b>02</b>   |
| Anul       | <b>2023</b> |

Cod verificare  
100127503071



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic:1475/1/b/1/1/1/c/a/1/2

Adresa: Loc. Zalau, Jud. Salaj

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                             |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| A1      | 75253                        | 10.624          | Teren imprejmuit;<br>TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DIN BETON |

### Construcții

| Crt   | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                 | Observații / Referințe                                                                                           |
|-------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1  | 75253-C1                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:70 mp; BIROU SEDIU SI CENTRALA TERMICA S+P |
| A1.2  | 75253-C2                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; BIROU PARTER                        |
| A1.3  | 75253-C3                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:343 mp; S. construita desfasurata:389 mp; DEPOZIT ACOPERIT PARTER           |
| A1.4  | 75253-C4                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:389 mp; S. construita desfasurata:444 mp; HALA UTILAJE(GARA))-PARTER        |
| A1.5  | 75253-C5                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:238 mp; S. construita desfasurata:238 mp; SOPRON MATERIALE-PARTER           |
| A1.6  | 75253-C6                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; ATELIERE-PARTER                   |
| A1.7  | 75253-C7                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:142 mp; S. construita desfasurata:142 mp; ATELIERE PARTER                   |
| A1.8  | 75253-C8                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:433 mp; S. construita desfasurata:433 mp; PLATFORMA BETONATA                |
| A1.9  | 75253-C9                    | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; SEPARATOR DE GRASIMI-PARTER         |
| A1.10 | 75253-C10                   | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; LABORATOR PARTER                    |
| A1.11 | 75253-C11                   | Loc. Zalau, Jud. Salaj | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; STATIE DE BETON-PARTER              |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                 |                                                                                                                                         | Referințe                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>34931 / 27/07/2022</b>                                                                                             |                                                                                                                                         |                                                                    |
| Act Notarial nr. contract de dare în plată autentificat cu nr.3643, din 22/07/2022 emis de NP Crecan IOAN - GHEORGHE; |                                                                                                                                         |                                                                    |
| B7                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) 2 IC MESEȘ SRL, CIF:38337292 | A1                                                                 |
| B8                                                                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare în plată, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) 2 IC MESEȘ SRL, CIF:38337292 | A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11 |

### C. Partea III. SARCINI .

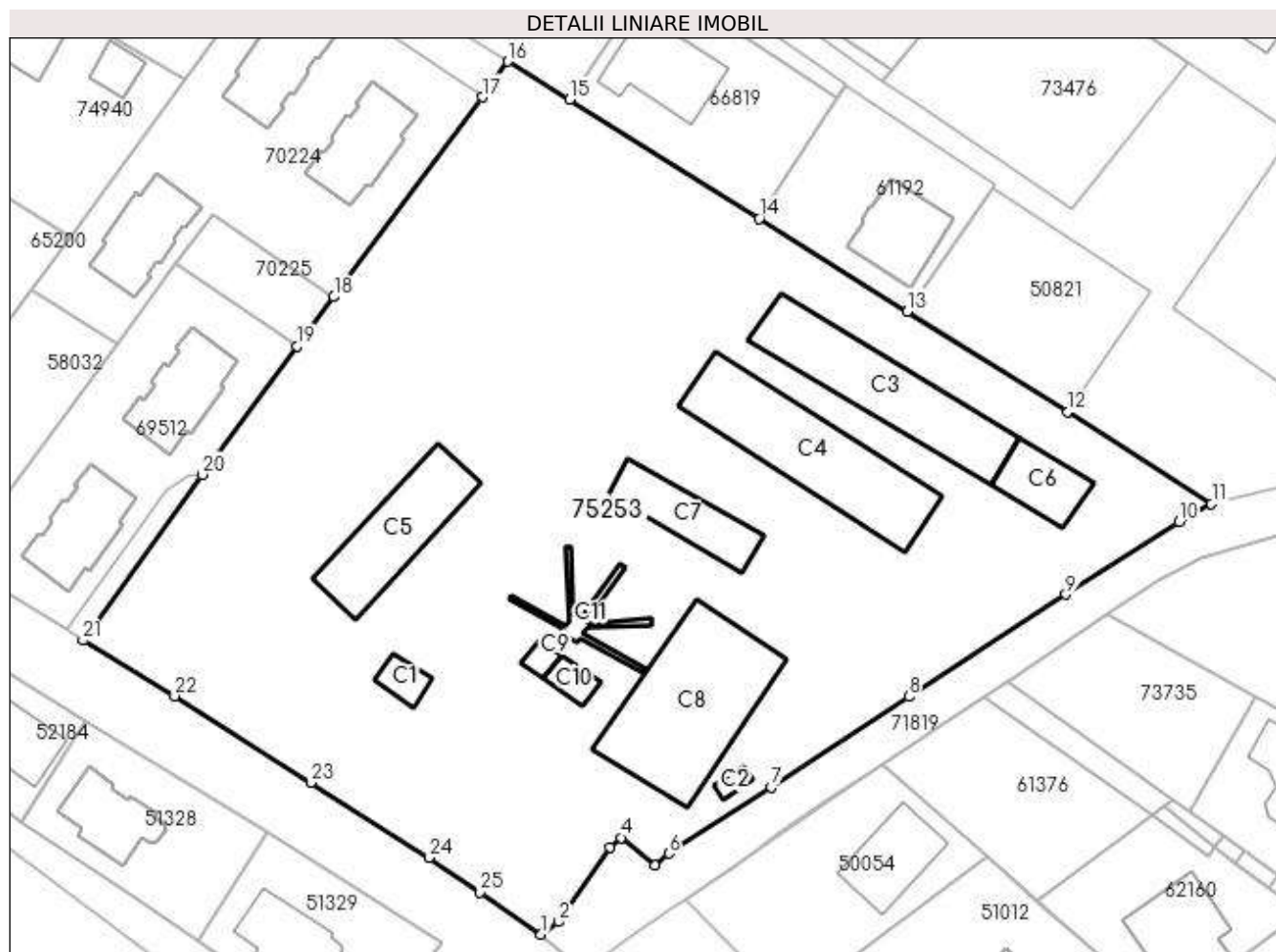
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                        |
|--------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 75253        | 10.624          | TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DIN BETON |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo               | Observații / Referințe                                         |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 3.900          | -     | -       | 1475/1/b/1/1/1/c/a/1/2 | TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON SI PLACI DE BETON |
| 2      | arabil              | DA          | 6.724          | -     | -       | 1475/1/b/1/1/1/c/a/1/2 | TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT CU GARD DE BETON SI PLACI DE BETON |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție               | Supraf. (mp)                   | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                           |
|------|----------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 75253-C1 | construcții industriale si edilitare | 35                             | Cu acte           | S. construita la sol:35 mp; S. construita desfasurata:70 mp; BIROU SEDIU SI CENTRALA TERMICA S+P |
| A1.2 | 75253-C2 | construcții industriale si edilitare | 13                             | Cu acte           | S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; BIROU PARTER                        |
| A1.3 | 75253-C3 | construcții industriale si edilitare | Din acte: 389<br>Masurata: 343 | Cu acte           | S. construita la sol:343 mp; S. construita desfasurata:389 mp; DEPOZIT ACOPERIT PARTER           |
| A1.4 | 75253-C4 | construcții industriale si edilitare | Din acte: 444<br>Masurata: 389 | Cu acte           | S. construita la sol:389 mp; S. construita desfasurata:444 mp; HALA UTILAJE(GARA)) - PARTER      |
| A1.5 | 75253-C5 | construcții industriale si edilitare | 238                            | Cu acte           | S. construita la sol:238 mp; S. construita desfasurata:238 mp; SOPRON MATERIALE - PARTER         |

| Crt   | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                   |
|-------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.6  | 75253-C6  | construcții industriale și edilitare | 101          | Cu acte           | S. construită la sol:101 mp; S. construită desfasurată:101 mp; ATELIERE-PARTER           |
| A1.7  | 75253-C7  | construcții industriale și edilitare | 142          | Cu acte           | S. construită la sol:142 mp; S. construită desfasurată:142 mp; ATELIERE PARTER           |
| A1.8  | 75253-C8  | construcții industriale și edilitare | 433          | Cu acte           | S. construită la sol:433 mp; S. construită desfasurată:433 mp; PLATFORMA BETONATA        |
| A1.9  | 75253-C9  | construcții industriale și edilitare | 17           | Cu acte           | S. construită la sol:17 mp; S. construită desfasurată:17 mp; SEPARATOR DE GRASIMI-PARTER |
| A1.10 | 75253-C10 | construcții industriale și edilitare | 32           | Cu acte           | S. construită la sol:32 mp; S. construită desfasurată:32 mp; LABORATOR PARTER            |
| A1.11 | 75253-C11 | construcții industriale și edilitare | 45           | Cu acte           | S. construită la sol:45 mp; S. construită desfasurată:45 mp; STATIE DE BETON-PARTER      |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.137                    | 2             | 3             | 13.364                   |
| 3             | 4             | 2.157                    | 4             | 5             | 6.494                    |
| 5             | 6             | 2.697                    | 6             | 7             | 17.962                   |
| 7             | 8             | 24.197                   | 8             | 9             | 27.54                    |
| 9             | 10            | 19.778                   | 10            | 11            | 5.443                    |
| 11            | 12            | 25.055                   | 12            | 13            | 27.849                   |
| 13            | 14            | 25.666                   | 14            | 15            | 32.945                   |
| 15            | 16            | 10.685                   | 16            | 17            | 6.416                    |
| 17            | 18            | 36.594                   | 18            | 19            | 9.01                     |
| 19            | 20            | 23.497                   | 20            | 21            | 30.027                   |
| 21            | 22            | 15.774                   | 22            | 23            | 23.705                   |
| 23            | 24            | 20.582                   | 24            | 25            | 9.092                    |
| 25            | 1             | 10.887                   |               |               |                          |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

| Nr. Crt | Nr. cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere      |
|---------|------------|-------------|------------------|--------------------|
| 1       | 4898       | 02-02-2023  | 02-02-2023       | Servicii (on-line) |

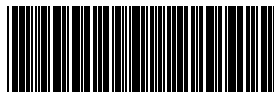
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/02/2023, 07:00

Cod verificare



100127503075

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 75253, UAT Zalău / SALAJ, Loc. Zalău

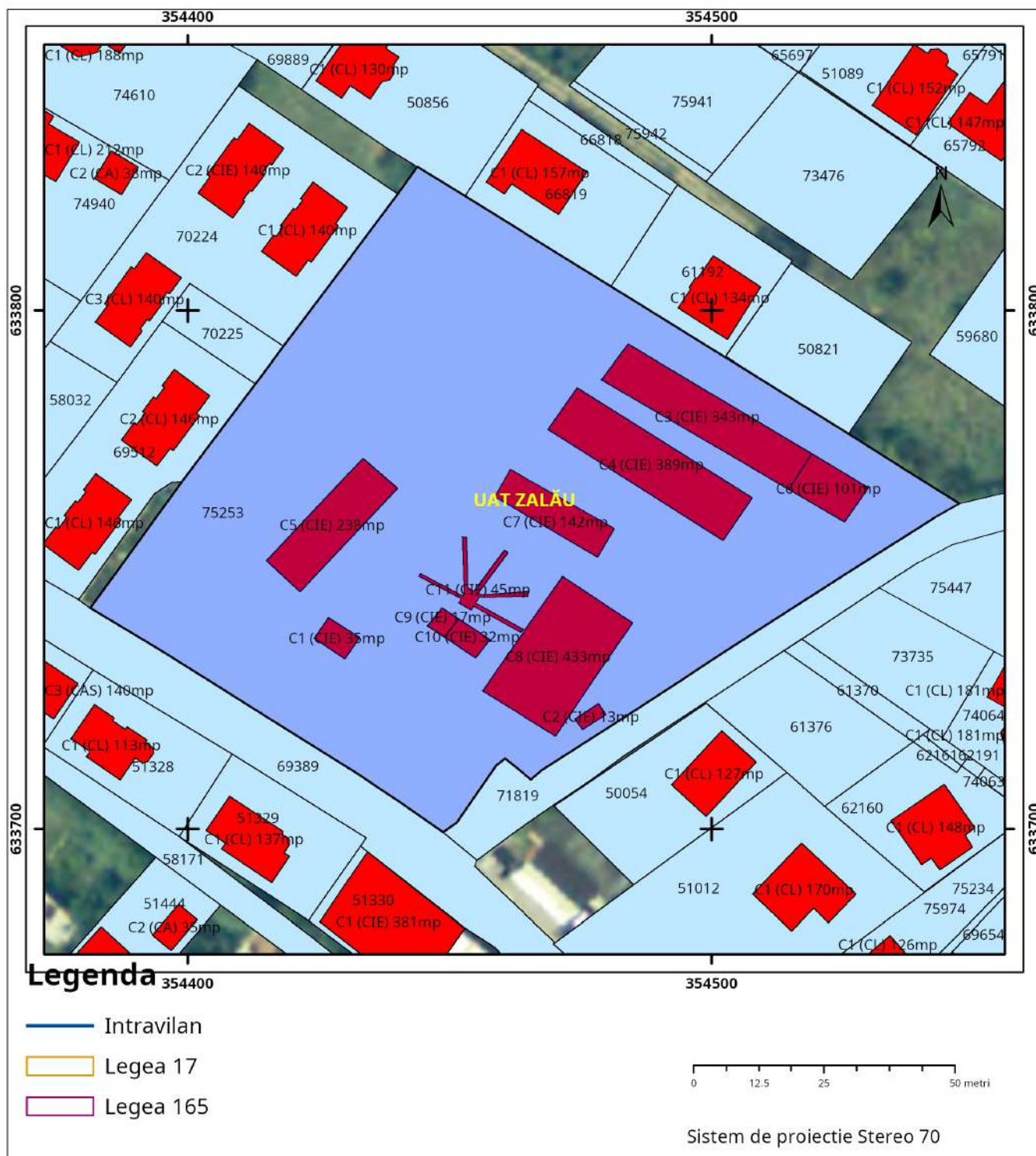
|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 4898 |
| Ziua      | 02   |
| Luna      | 02   |
| Anul      | 2023 |

Teren: 10.624 mp

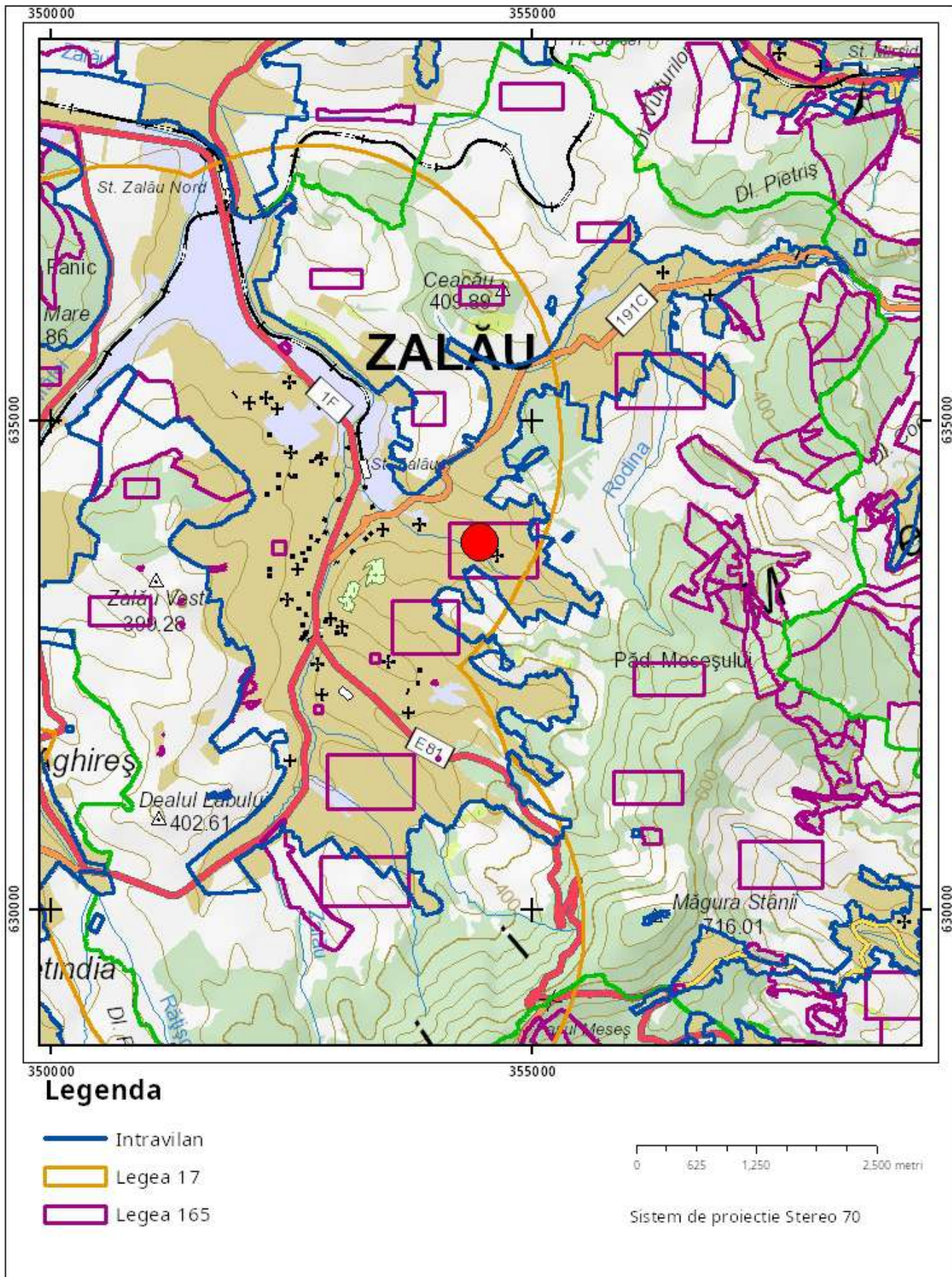
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 6724mp, Curti Constructii 3900mp

Plan detaliu



# Plan de ansamblu



**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

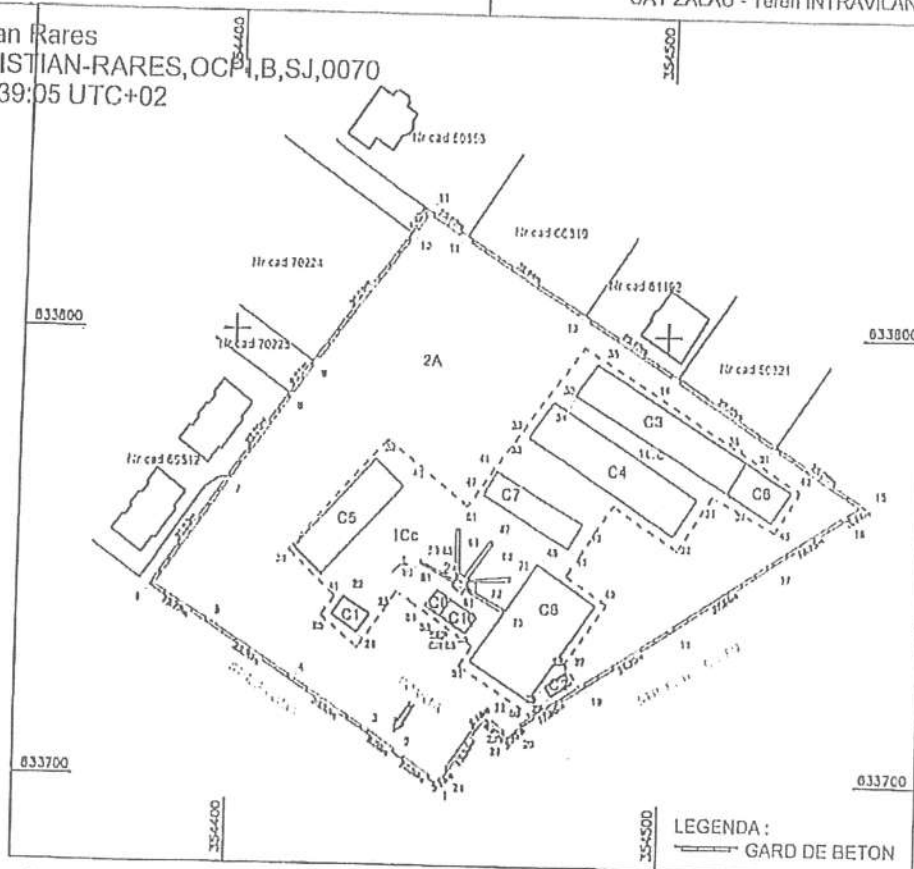
Ultima actualizare a geometriei: 30-05-2022  
Data și ora generării: 02-02-2023 07:00

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1:1000

Anexa 1.35

| Nr.cadastral        | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului                        |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
| 75253               | 10624                                | Judetul Sălaj, Municipiul ZALAU          |
| Nr. Cartea Funciara |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
|                     |                                      | UAT ZALAU - Teren INTRAVILAN             |

Muresan Cristian Rares  
MURESAN CRISTIAN-RARES, OCPI, B, SJ, 0070  
20/05/2022 08:39:05 UTC+02



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                           |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | 1Cc                    | 3900           | Teren intravilan (curti-construcii) - imprejmuit cu gard de beton si placi de beton |
| 2           | 2A                     | 6724           | Teren intravilan (utilitati) - imprejmuit cu gard de beton si placi de beton        |
| Total       |                        | 10624          |                                                                                     |

B. Date referitoare la constructii

| Cod   | Desinalla | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni                                                                                        |
|-------|-----------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1    | CL        | 35                               | BIROU SEDIU+CENTRALA TERMICA S+P, suprafata construita la sol=35 mp, suprafata desfasurata 70 mp |
| C2    | CL        | 13                               | BIROU, suprafata construita la sol=13 mp, suprafata desfasurata 13 mp                            |
| C3    | CA        | 389                              | DEPOZIT ACOPERIT PARTER, suprafata construita la sol=389 mp, suprafata desfasurata 389 mp        |
| C4    | CA        | 444                              | HALA UTILAJE (GARA), suprafata construita la sol=444 mp, suprafata desfasurata 444 mp            |
| C5    | CA        | 238                              | SOPRON MATERIALE PARTER, suprafata construita la sol=238 mp, suprafata desfasurata 238 mp        |
| C6    | CA        | 101                              | ATELIERE PARTER, suprafata construita la sol=101 mp, suprafata desfasurata 101 mp                |
| C7    | CA        | 142                              | ATELIERE PARTER, suprafata construita la sol=142 mp, suprafata desfasurata 142 mp                |
| C8    | CA        | 433                              | PLATFORMA BETONATA, suprafata construita la sol=433 mp, suprafata desfasurata 433 mp             |
| C9    | CA        | 17                               | SEPARATOR DE GRASIMI, suprafata construita la sol=17 mp, suprafata desfasurata 17 mp             |
| C10   | CA        | 32                               | LABORATOR, suprafata construita la sol=32 mp, suprafata desfasurata 32 mp                        |
| C11   | CA        | 45                               | STATIE DE BETON, suprafata construita la sol=45 mp, suprafata desfasurata 45 mp                  |
| Total |           | 1889                             |                                                                                                  |

Suprafata masurata a imobilului = 10624 mp.  
Suprafata din act = 10000 mp.

Executant: MURESAN CRISTIAN RARES

Confirm executarea masuratorilor la teren/colectarea inlocuirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: 19.05.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa  
Marinela  
Dragoiu

Data: 24104/2022  
Stampila BCPI



## MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

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](mailto:primaria@zalausj.ro)

### DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Ca urmare a cererii adresate de S.C. 2IC MESES S.R.L., cu sediul în județul Sălaj, loc. Meseșenii de Sus (Com. Meseșenii de Jos), nr. 133, înregistrată cu nr. 14020 din 20.02.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 4 din 15.03.2023

pentru elaborare: „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253, nr. cad. 75253, în suprafață totală de 10624mp, cu respectarea următoarelor condiții:

#### *1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:*

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. 2IC MESES S.R.L., înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253 în suprafață totală de 10624mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.

#### *2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:*

Conform PUG 2010 amplasamentul este situat în zona UID1 - Subzona zonei industriale și de depozitare existente.

#### **Funcțiuni admise în zonă conform P.U.G. 2010:**

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de unităților de producție industriale și de depozitare (UID) reprezentată de terenurile rezervate a actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite) - subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1); Dimensiunile parcelelor pe care sunt amplasate obiectivele productive sunt stabilite în funcție de profilul și capacitatea unității, prin PUZ/ PUD, astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi, conform cu regulamentul general de urbanism.

Se considera construibile parcelele având minim 3.000 mp și un front la stradă de minim 30,0 m. În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) este de min. 10m. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare (10,00m față de limitele principală, posterioară și laterale ale parcelei), precum și a distanței minime între clădiri ( $d=h$ ), dar nu mai puțin de 10m. Parcajele, vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor. Unitățile de producție vor fi prevăzute cu parcaje, după cum urmează: - 1 loc de parcare/100mp Sdesfășurată construcție. Înălțimea construcțiilor se reglementează prin PUZ/PUD, fiind determinată de procesul tehnologic. Parcelele pot avea împrejurimi opace din materiale rezistente și gard viu, cu înălțimea de maximum 2,10m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.  $POT_{max.admis} = 65\%$ ; În cazul în care  $POT_{existent} > POT_{max.admis}$  se interzic construcții noi și extinderi pe orizontală.  $CUT_{max.} = 1,50$ .

**Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea construirii unui „Plan Urbanistic Zonal pentru RECONVERSIA ZONEI INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” - situat în Zalău, strada Sărmaș, nr. 50.**

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este cea de locuire.

#### **UTR PROPUS: ZRFC – Zonă Rezidențială cu Funcțiuni Complementare**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție și obiective comerciale care nu contravin funcțiunilor zonei (birouri, farmacii, market-uri, etc.).

##### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

Se consideră construibile parcelele având minim 1.000 mp și un front la stradă de minim 15,00 m.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale min. 5,00m și față de limita posterioară de min. 5,00m; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri.

Se va asigura trama stradală minimă necesară pentru Strada Petre Dulfu (parte carosabilă cu două sensuri de circulație și pietonală - minim pe o parte – min 8 m).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate, iar spatiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situatie (amenajări de spatii verzi/ circulatii/ etc.). Nivelurile subterane se vor utiliza exclusiv pentru parări/ boxe de depozitare sau similar; nu se vor utiliza pentru spații de locuit.

Regimul de înălțime maxim propus este de  $S/D+P+4E+Er$ , cu înălțimea maximă admisă peste cota +0,00, la streșină/ atic de +20,00 m. Se va corela regimul de înălțime fără a produce disconfort vecinătăților. Retragera ultimului nivel se face cu minim 1,20m față de nivelul inferior și pe minim două laturi.

Se va realiza un studiu de însorire pentru a nu afecta clădirile învecinate.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Parcelele vor avea împrejurimi opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 1,80m. Spre strada principală, suprafața împrejurimilor va fi tratată decorativ.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525/1996 și a normelor locale. Pentru fiecare unitate locativă proiectată se va avea în vedere asigurarea unui nr. de 1,5 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), asigurându-se minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situatie anexat documentației. Se vor asigura un numar de cca. 154 de locuri in parcarile subterane si un numar de cca 90 locuri supraterane.

### ***3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):***

#### **Bilant teritorial**

$S_{\text{teren}} = 10.624 \text{ mp}$

**P.O.T. max.existent admis** = 65,00 % - Zona UID1

**C.U.T. max.existent admis** = 1,50 - Zona UID1

**P.O.T. max.propus** = 40,00% - ZRFC

**C.U.T. max.propus** = 1,50 - ZRFC

**Regim max. înălțime:**  $S/D+P+4E+Er$

$H_{\text{max}}$  propus = +20,00m - la cornișă/ streșină .

### ***4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:***

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric, se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

5. *Capacitățile de transport admise: toate categoriile de transport rutier.*

6. *Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:*

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaze naturale;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz D.S.P. ;
- i) Acord I.S.U.;
- j) Acord A.N.I.F.;
- k) Aviz S.G.A.;
- l) Aviz Poliția Rutieră;
- m) Aviz Agenția de Protecția Mediului;
- n) Avizul Arhitectului Șef;

7. *Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:*

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;

- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

### 3. Etapa aprobării planului

- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);
- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiul Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 96 din 07.02.2023, emis de Primarul Municipiului Zalău.

VICEPRIMAR  
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF  
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU  
ing. Terezia GĂVRĂ

Întocmit,  
ing. Lupou Ioan



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI

Nr. 47 din 07.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. 2 IC MESEȘ S.R.L.**, cu sediul în Județul Sălaj, comuna Meșesenii de Jos, sat Meșesenii de Sus, nr. 133, privind planul: **"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTRE"**, amplasament: județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj cu nr. 3436 din 25.04.2023, în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acestuia cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;

**Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj:**

- ca urmare a a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.05.2023,
- având în vedere prevederile art. 5, alin. 3. litera a) și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe cu modificările și completările ulterioare;
- urmare a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa oricărui comentariu din partea publicului, respectiv a autorităților membrii CSC: Adresa S.G.A. Sălaj nr. SGA-SJ/5111/1.11.2023,

**decide:**

**Planul: "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTRE" nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată, și se adoptă fără aviz de mediu.**

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, din zona industrială și de depozitare (UID), Subzonă zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp, înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sărmaș, nr. 50.

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementari necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare,

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren St. = 10.624,00 mp.
- Suprafața construită estimată Sc. ~ 2.480,00 mp.
- Suprafața desfășurată Sd. ~ 9.260,00 mp.

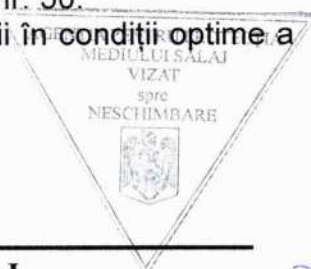


AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: [office@apmsj.anpm.ro](mailto:office@apmsj.anpm.ro); Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



- POT propus: 23,34 %

- CUT propus: 0,8

Se propun următorii indici urbanistici, diminuați față de reglementările actuale: P.O.T. max. propus = 40,00% C.U.T. max. propus = 1,50.

Amenajarea urbanistică propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

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

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

#### **Dezvoltarea echipării edilitare:**

Alimentarea cu apă: va fi realizată prin racordarea la rețeaua publică existentă. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75/90 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la rețeaua strădală existentă. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare.

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.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin post de transformare racordat la rețelele publice de medie tensiune existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Pentru fiecare imobil va fi prevăzută o firidă de distribuție, contorizare și protecție, amplasată pe fațadă. Din firida de distribuție, prin cabluri vor fi racordate tablourile electrice generale aferente fiecărui apartament.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

**Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului au vizat caracteristicile planului și caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectată. Astfel:**

#### **1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:**

- 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 promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește reglementări urbanistice pentru o zonă limitată 10624,00 mp;
- gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:*
- amplasamentul nu este situat în zonă de arie naturală protejată sau în arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ**

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: [office@apmsj.anpm.ro](mailto:office@apmsj.anpm.ro); Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- necesitatea elaborării prezentului PUZ a fost stabilită pentru a rezolva o problemă urbanistică prin adoptarea unor reglementări urbanistice care să aducă un plus valoare prin alinierea la tendințele actuale de dezvoltare;

Pentru realizarea planului s-a obținut avizul de oportunitate nr. 4 din 15.03.2023, emis de Direcția Urbanism- Arhitect Șef Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:* planul urbanistic zonal contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei;
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*
  - implementarea va avea un efect redus asupra mediului. Nu se afectează ireversibil ambientul natural;
  - *factorul de mediu aer:* principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
  - *factorul de mediu sol:* poate fi afectat prin depozitări necontrolate de deșeuri. Prin respectarea prevederilor legislației de mediu în vigoare privind modul de depozitare pentru toate categoriile de deșeuri colectate și generate, efectele negative asupra factorului de mediu sol vor fi reduse. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea solului;
  - *depozitarea controlată a deșeurilor:* depozitarea deșeurilor menajere se va face în interiorul parcelelor, pe platforme amenajate corespunzător, urmând a fi colectate, transportate și depozitate de către compania de salubritate.
  - *flora și fauna:* activitățile propuse nu vor afecta negativ flora și fauna zonei;
  - *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* - planul va respecta la implementare legislația națională și comunitară de mediu, în vigoare, în ceea ce privește probleme de mediu și protecția acestuia.

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

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* – în condițiile în care implementarea se va face cu respectarea legislației de mediu în vigoare, nu se identifică efecte negative asupra factorilor de mediu;
- b) *natura cumulativă a efectelor* –PUZ-ul nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe;
- c) *natura transfrontieră a efectelor* - nu este de natură să producă un efect transfrontier;
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* s-a obținut notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității nr. 334 din 02.11.2023, emisă de Direcția de Sănătate Publică Sălaj;
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*-efectele generate de plan sunt de mica amploare raportate la suprafața studiată;
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:* (i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;* (ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;* (iii) *folosirea terenului în mod intensiv* - nu este cazul
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional* - nu este cazul.

#### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Se va notifica APM Sălaj în situația în care intervin modificări de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii.
- Prezenta Decizie nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul planului are obligația de a supune procedurii de

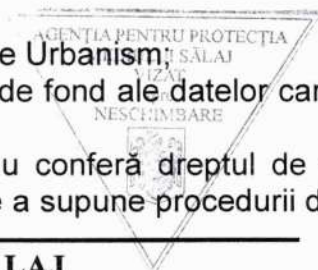


**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ**

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: [office@apmsj.anpm.ro](mailto:office@apmsj.anpm.ro); Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



adoptare planul și orice modificare a acestuia, numai în forma avizată de autoritatea competentă de protecția mediului.

- Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziție autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în totalitate titularului planului.

**Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:** elaborarea primei versiuni a planului a fost mediatizată de titular în mass media (publicații ziar - "Graiul Sălajului" din 21.04.2023 și 24.04.2023); anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat în mass media de titular - ziar "Graiul Sălajului" din 16.05.2023 și pe site-ul A.P.M. Sălaj în data de 11.05.2023.

**Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu**

**Prezenta decizie este valabilă pe toată durata implementării planului, dacă nu intervin modificări ale acesteia.**

**Pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor prevăzute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.**

**Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
dr. ing. Aurica GREC**



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații  
ing. Gizella BALINT

Întocmit  
ing. Claudia SANDOR



**AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ**

Adresa: Str. Parcului nr.2, loc. Zalău, jud. Sălaj, Cod 450045

E-mail: [office@apmsj.anpm.ro](mailto:office@apmsj.anpm.ro); Tel.0260-662619, 0260-662621; Fax 0260-662622

*Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679*

**AVIZ DE AMPLASAMENT****Către,****Beneficiar:** S.C. 2 IC MESES SRL**Adresa:** MESESENI DE SUS, NR. 133**Loc. / Jud:** MESESENI DE JOS SALAJ

Urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., Sucursala Zalău, privind obținerea avizului de amplasament pentru obiectivul:

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE /CERTIFICAT DE URBANISM NR 96/07.02.2023

Imobil situat în:

Jud: SĂLAJ, Localitate : ZALAU, STR. SARMAS

NR.50

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., privind obținerea avizului de amplasament pentru: "Plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare", pentru imobilul situat în Zalău, str. Sărmaș, nr.50, Certificat de urbanism nr. 96/07.02.2023, vă comunicăm:

Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea SR 8591/sept.97, întrucât sub acest amplasament nu există conducte publice de apă-canal;

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere aferente obiectivului propus se va face din rețelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări care va cuprinde - memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Stereo 70.

Traseul rețelelor trasate pe plan este informativ;

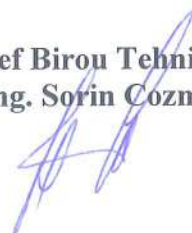
Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii și nu ține loc de aviz pentru branșare la apă canal.

**Taxa de avizare conform Deciziei nr. 115/30.03.2023 a consiliului de Administrație este 378.20 LEI**

**Director Sucursală,  
Ing. Marcel Zaharia**



**Șef Birou Tehnic  
ing. Sorin Cozma**



Întocmit: Farcas Darina

A01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

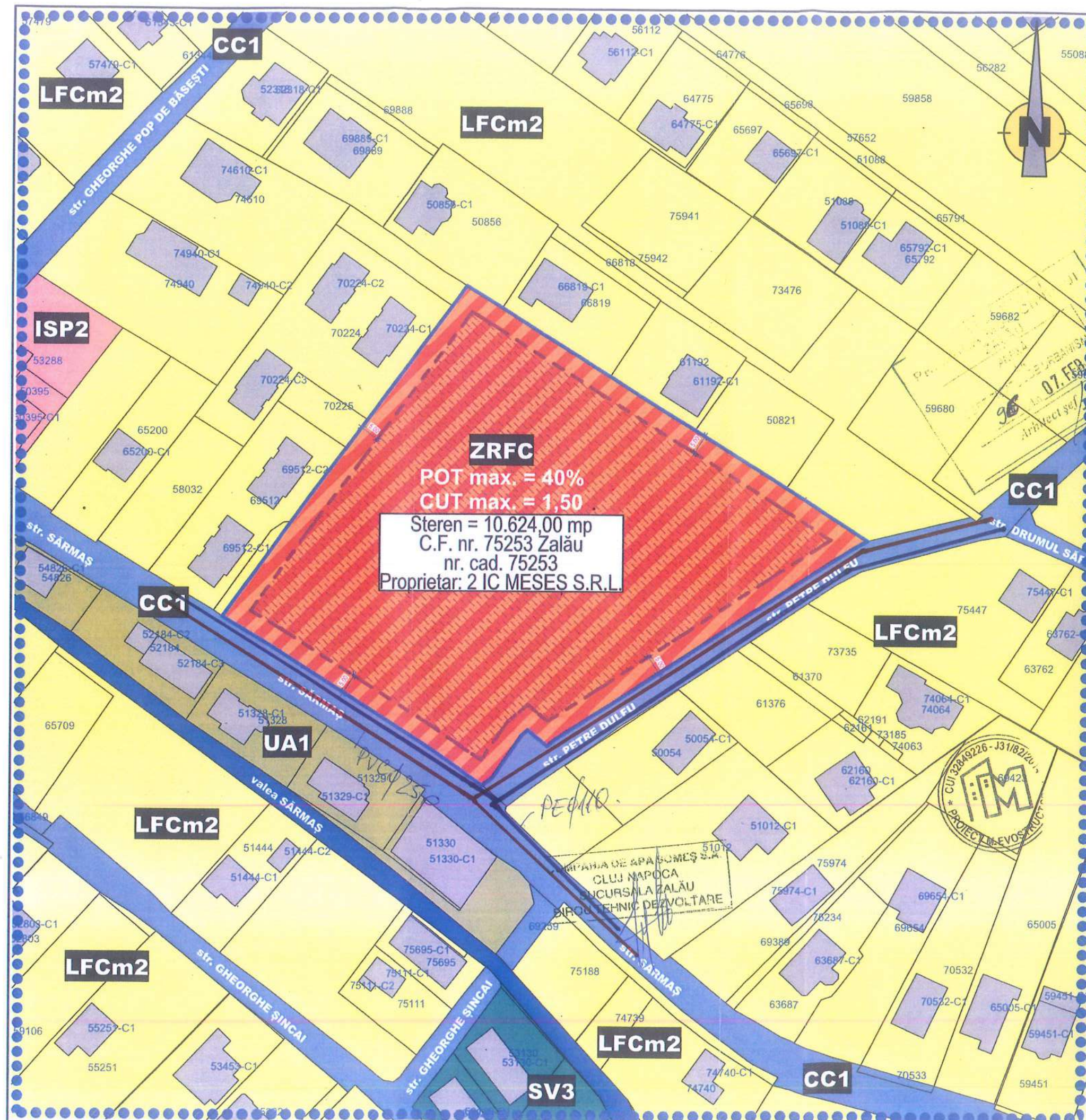
suprapunere ortofotoplan

CF. NR. 75253

MUNICIPIUL ZALAU

scara 1 : 2 000





## LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sărmaș
- Construcții existente intabulate

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



- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Studii geotehnice
- ▲ Studii topografice
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Audit energetic
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

**URMA PROIECT**

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

|                                 |                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| BENEFICIAR                      | <b>2 IC MESEȘ S.R.L.</b><br>sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj                                                                                                   |  |  |
| PROIECT NR. 150 / 2023          | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b><br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50 |  |  |
| ȘEF PROIECT                     | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                           |  |  |
| COORD. R.U.R.                   | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                                   |  |  |
| DESENAT                         | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                                                                                                                              |  |  |
| FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500 | <b>REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE-POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA</b>                                                                                                              |  |  |
| Planșa U03                      |                                                                                                                                                                                               |  |  |

CĂTRE,

**S.C. 2IC MESES S.R.L3**

Loc. Mesesenii De Jos, Sat Mesesenii De Jos, Str. , Nr.

133,

Jud. Salaj

**Delgaz Grid SA**

Acces la Retea Gaz  
[www.delgaz-grid.ro](http://www.delgaz-grid.ro)

**AVIZ DE PRINCIPIU**

**Nr. 214351813/ 8/21/2023**

Stimate domnule/doamnă,

Urmare a solicitării dumneavoastră, vă comunicăm **avizul de principiu**,  
necesar întocmirii documentației pentru faza „P.U.Z”, pentru lucrarea:

**„PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU RECONVERSIE ZONA  
INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”**

CU 96 din 2/7/2023

din localitatea Zalau, str. Sarmas, nr. 50, județ Salaj

1. Prezentul aviz **nu autorizează** executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor.
2. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situație anexat.
3. Prezentul aviz este valabil 12 luni.

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel

Coordonator Echipa Acces la Retea Gaz Cluj

Mindear Florin

Manager de racordare



Președintele Consiliului de  
Administrație  
Volker Raffel

Directori Generali  
Ferenc Csulak (Director General)  
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)  
Anca Liana Eviu (Adj.)  
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș  
CUI: 10976687  
Atribut fiscal: RO  
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș  
IBAN:  
RO11BRDE270SV27540412700  
Capital Social Subscris și Vărsat:  
773.257.777,5 RON



| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 633699.430 | 354448.666 |
| 2        | 633705.644 | 354439.727 |
| 3        | 633710.715 | 354432.180 |
| 4        | 633721.755 | 354414.810 |
| 5        | 633734.465 | 354394.801 |
| 6        | 633742.633 | 354381.307 |
| 7        | 633767.090 | 354398.840 |
| 8        | 633785.876 | 354412.845 |
| 9        | 633793.111 | 354418.215 |
| 10       | 633822.495 | 354440.026 |
| 11       | 633827.712 | 354443.761 |
| 12       | 633822.109 | 354452.959 |
| 13       | 633804.605 | 354480.769 |
| 14       | 633791.004 | 354502.535 |
| 15       | 633776.182 | 354526.112 |
| 16       | 633762.735 | 354547.253 |
| 17       | 633760.048 | 354542.520 |
| 18       | 633749.393 | 354525.858 |
| 19       | 633734.388 | 354502.765 |
| 20       | 633721.036 | 354482.585 |
| 21       | 633711.325 | 354467.474 |
| 22       | 633709.529 | 354465.462 |
| 23       | 633713.650 | 354460.443 |
| 24       | 633712.257 | 354458.796 |
| 25       | 633701.245 | 354451.225 |

## LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Căi publice de comunicație rutieră
- Căi private de comunicație rutieră
- Platforme de parcare
- Aleii pietonale
- Spatii verzi amenajate
- Locuințe colective cu funcțiuni complementare

## BILANT TERITORIAL

| Bilant teritorial               | Indici urbanistici existenti in teren   |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| Scoarta estimata = 2.480,00 mp  | P.O.T. max. admis (U01, C1, PUG) = 40%  |
| Sedinta estimata = 14.800,00 mp | C.U.T. max. admis (U01, C1, PUG) = 1,50 |
| S teren = 10.624,00 mp          | P.O.T. max. propus = 40,00%             |
| Nr. ap. = 154                   | C.U.T. max. propus = 1,50               |
| Nr. parcaji = 244               |                                         |
| P.O.T. propus in PUZ = 23,34 %  |                                         |
| C.U.T. propus in PUZ = 1,39     |                                         |

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența Legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să se conformeze cu legislația în vigoare pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizație expresă a autorului.

SCS  
SISTEME DE CONSTRUCTII

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

Arhitectură  
Structură  
Instalații  
Studii geotehnice  
Studii topografice

Urbanism (P.U.Z./P.U.D./P.D.)  
Drumuri și poduri  
Audit energetic  
Asistență tehnică  
Design interior/exterior

Proiect  
Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA  
PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- Urbanism
- Arhitectură
- Structură
- Design interior
- Asistență tehnică

BENEFICIAR

**2 IC MESEȘ S.R.L.**  
sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj

PROIECT NR. 150 / 2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**  
Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sârmaș, nr. 50

|               |                                  |  |
|---------------|----------------------------------|--|
| ȘEF PROIECT   | ing. Ionuț D. MOISI              |  |
| COORD. R.U.R. | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN      |  |
| DESENAT       | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI |  |

FAZĂ PROIECT  
P.U.Z.  
SCARA  
1:1000  
Planșa U06

**POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA**



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Zalău

**Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Zalău**  
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

Tel: +40 260 605 702

Fax: +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14319574

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro

Către 2IC MESES SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 6060230810345 / 17.08.2023 pentru **obiectivul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** de la adresa: **ZALAU**, sat -, strada **SARMAS**, nr. **50**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **450077**, numar cadastral -, județul **SALAJ**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6060230810345 / 22.08.2023**

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune|Joasa tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 06.02.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **a02** și a Certificatului de urbanism nr. **96 / 07.02.2023**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala ZALAU) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



## **Distribuție Energie Electrică România**

Sucursala Zalău

**Distribuție Energie Electrică România** – Sucursala Zalău  
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

**Tel:** +40 260 605 702

**Fax:** +40 260 605 704

[office.salaj@distributie-energie.ro](mailto:office.salaj@distributie-energie.ro)

**C.I.F. DEER/C.U.I. Suc.** RO 14476722 / 14319574

**R.C. DEER/Suc.** J12/352/2002 / J31/59/2002

[www.distributie-energie.ro](http://www.distributie-energie.ro)

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

**Pe amplasamentul propus sunt rețele electrice:**

- Post de transformare ,LES 20 KV, LES 0,4 KV

**Se vor respecta distanțele minime fata de rețelele existente, conform ordinului ANRE 239/2019.**

**Pentru racordarea obiectivului la rețeaua electrica de distributie, in vederea alimentarii cu energie electrica , este necesar obtinerea unui aviz tehnic de racordare de racordare , conform reglementarilor legale.**

**Este interzisa constructia in zona de siguranta a PTZ-ului.**

Director Sucursala **ZALAU**  
Ing. Ciprian Vlaicu

Sef S.A.R. **ZALAU**  
Ing. Danut Marincas

Intocmit  
**Ilea Augustin**



## **Distribuție Energie Electrică România**

Sucursala Zalău

**Distribuție Energie Electrică România** – Sucursala Zalău  
Str. Mihai Viteazu, Nr. 79, 450099, Zalău, Jud. Salaj

**Tel:** +40 260 605 702

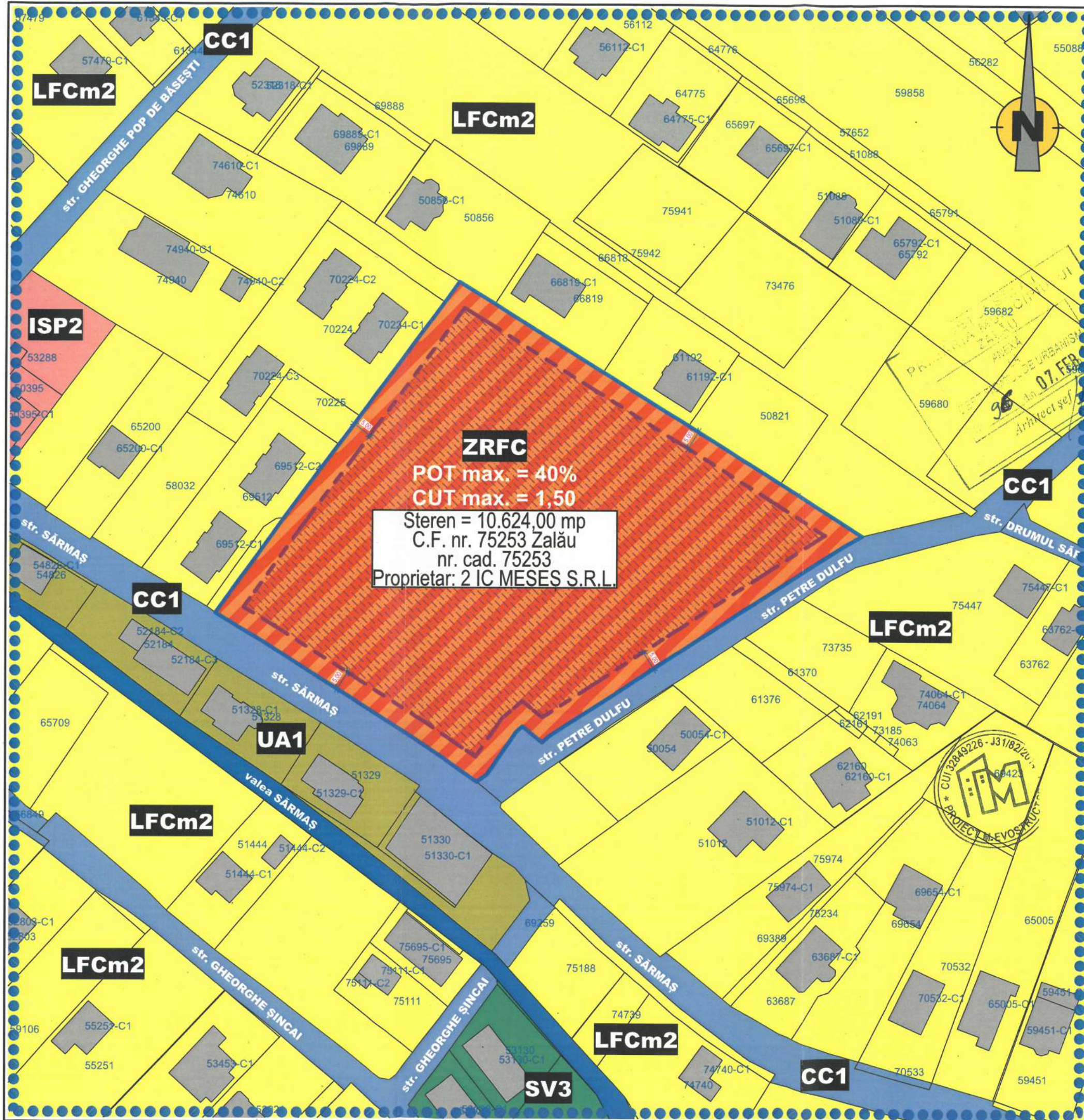
**Fax:** +40 260 605 704

office.salaj@distributie-energie.ro

**C.I.F. DEER/C.U.I. Suc.** RO 14476722 / 14319574

**R.C. DEER/Suc.** J12/352/2002 / J31/59/2002

www.distributie-energie.ro



## LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Constructii existente intabulate

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



SERVICIU DE  
CERTIFICARE SISTEME  
N. CUI 32849226 - J31/82/2016

▲ Arhitectură  
▲ Structură  
▲ Instalații  
▲ Studii geotehnice  
▲ Studii topografice

▲ Urbanism (PUG/PUZ/PUD)  
▲ Drumuri și poduri  
▲ Audit energetic  
▲ Asistență tehnică  
▲ Design interior/ exterior



Proiect  
Evostruct

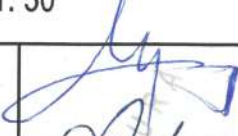
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226



URMA  
PROJECT

PROIECTANT DE  
SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

|                           |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                    |  |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| BENEFICIAR                |                                                                                 | <b>2 IC MESEȘ S.R.L.</b><br><u>sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj</u>                                                                                                |  |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023 |                                                                                 | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str. Sârmaș, nr. 50 |  |
| ȘEF PROIECT               | ing. Ionuț D. MOISI                                                             |                                                                                                               |  |
| COORD. R.U.R.             | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                     |                                                                                                               |  |
| DESENAT                   | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                |                                                                                                               |  |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.    | REGLEMENTARI URBANISTICE<br>ZONIFICARE-POSSIBILITATI DE MOBILARE<br>URBANISTICA |                                                                                                                                                                                                    |  |
| SCARA<br>1:500            |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                    |  |
| Planșa U03                |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                    |  |

**NACHHALTIGKEIT IST UNSER ANTRIEB**

SC Brantner Environment SRL  
Sediul in Cluj Napoca, str. Lalelelor nr. 11  
ONRC J12/5826/2021  
C.I.F. RO3749070  
Punct de lucru Zalau  
Str. Corneliu Coposu nr. 3 Corp B, Parter  
Nr. 1628 din 01.11.2023

**C A T R E,**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU**

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul  
**" PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE "**  
(conform C.U NR. 96/07.02.2023) ce urmeaza a fi executat in Judetul Salaj, Municipiul Zalau, Str. Sarmas Nr. 50 de catre beneficiar **S.C 2 IC MESES S.R.L.** cu sediul in Judetul Salaj, Comuna Mesesenii de Jos, Sat Mesesenii de Sus, nr. 133 se elibereaza prezentul:

**AVIZ DE PRINCIPIU**

Cu respectarea urmatoarelor conditii:

Dupa obtinerea autorizatiei de construire, pentru obiectivul de mai sus:

1. Beneficiarul se obliga la incheierea contractului ( contractelor) de prestari servicii de salubritare, astfel incat prin serviciile contractate sa evacueze toate deseurile rezultate din constructii si activitati conexe;
2. Se va evita depozitarea deseurilor rezultate pe caile de comunicatii (trotuare sau carosabil), pe zonele verzi , in incinta ghenelor de gunoi si in containere destinate deseurilor municipale;
3. Precolectarea deseurilor se va face in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate – in alte cazuri;
4. La finele fiecarei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritare, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii ( tel. 0360100305).

**Director,  
Fratila Andrei**



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
"POROLISSUM" AL JUDEȚULUI SĂLAJ



NESECRET  
Nr. 3955215  
din 31.10.2023  
Exemplar nr. 1/2

Către,

S.C. 2IC MESEȘ S.R.L.

Sat Meseșenii de Sus, nr. 133, comuna Meseșenii de Jos, județul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la unitatea noastră cu nr. 3952446 din 30.10.2023, vă comunicăm următoarele:

- Din analiza proiectului rezultă că au fost incluse cerințele prevăzute de actele normative în vigoare privind protecția împotriva incendiilor și protecția civilă și vă emitem **ACORD FAVORABIL** pentru „**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, propus a fi amplasat în județul Sălaj, municipiul Zalău, strada Sărmaș, nr. 50;
- Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se vor respecta prevederile art. 24 din H.G nr. 525 / 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism*, iar pentru asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din același act legislativ;
- Proiectarea și dimensionarea rețelei de hidranți stradali se va face în conformitate cu prevederile *Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare ale localităților, indicativ NP133-2022*, *Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a – instalații de stingere, indicativ P118/2 – 2013*, cu modificările și completările ulterioare, *SR 4163-1:1995 - Alimentări cu apă. Rețele de distribuție. Prescripții fundamentale de proiectare*, *SR EN 1343-1:2006 - Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de alimentare cu apă potabilă la localităților urbane și rurale*, precum și prevederile oricăror reglementări specifice aplicabile;

**Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care, s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu ține loc de aviz /autorizație de Securitate la Incendiu.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF  
Colonel  
DOBOCAN Vasile Adrian

Prim Adjunct al Inspectorului Șef  
Locotenent - colonel

OPRIȘ Florin

IP-CAA/GNS



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
**APELE ROMÂNE**  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
SOMEȘ-TISA  
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ



Nr. SGA-SJ: 5111/1.11.2023  
Nr. A.A.: 559 / 1.11.2023

Către,

**SC 2 IC MESEȘ SRL,**

sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj

**Referitor la:** solicitare punct de vedere pentru „Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zonă industrială de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”, str. Sărmaș, nr. 50, mun. Zalău, titular SC 2 IC MESEȘ SRL

Urmare analizării solicitării dumneavoastră înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 5111/30.10.2023, de eliberare a unui punct de vedere privind necesitatea emiterii avizului de gospodărire a apelor pentru obiectivul menționat mai sus, pentru care a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 96/07.02.2023, de către primarul mun. Zalău,

În condițiile în care, în cadrul planului nu sunt prevăzute *lucrări care se construiesc pe ape sau în legătură cu apele*, menționate în Secțiunea a 4-a din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare (art. 48 și art. 54);

vă comunicăm faptul că, în conformitate cu prevederile Ord. MAP nr. 828/04.07.2019, *privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă*, Anexa nr. 2, art. 6, **doar „planurile care conțin proiecte ce vor fi realizate pe ape sau în legătură cu apele”** se reglementează prin aviz de gospodărire a apelor, în concluzie **nu avem obiecții privind realizarea proiectului.**

Referitor la inundabilitatea amplasamentului din p. Sărmaș, curs de apă necadastrat, menționăm că, aceasta poate fi stabilită pe baza unui studiu de inundabilitate.

Currespect

**DIRECTOR,**  
ing. Cristian CRIȘAN



**INGINER ȘEF,**  
ing. Dumitru GORGAN

**Comp. Avize și Autorizații,**  
Întocmit,  
ing. COSTINAȘ Florica-Maria



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

Str. Corneliu Coposu nr.1  
450008 ZALĂU, Jud. SĂLAJ

e-mail: dpsalaj@artelecom.net  
Tel/fax: 0260/662550; 662717  
www.aspsalaj.ro

CATRE,

S.C. 2IC MESES S.R.L.

LOC. MESESENI DE SUS, COM. MESESENI DE JOS, NR. 133, JUD. SALAJ

La cererea COTOR FLORICA în calitate de ADMINISTRATOR

al S.C. 2IC MESES S.R.L cu sediul în LOC. MESESENI DE SUS, COM. MESESENI DE JOS, NR. 133, JUD. SALAJ

cod fiscal/CUI 38337292 s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 505/30.10.2023

În baza **Legii nr. 95/2006** privind Reforma în domeniul sanataii; **Ordinului nr. 1078/2010** privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare și a structurii organizatorice ale direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București și a **Ordinului M.S. nr. 1030/2009** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare, se acorda:

**NOTIFICAREA DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A  
CONFORMITĂȚII**

**NR. 334 din 02.11.2023**

pentru obiectivul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

situat în: MUN. ZALAU, STR. SARMAS, NR.50, JUD. SALAJ

Structura functionala depusa pentru prezenta notificare, este parte integranta din aceasta .

Proiectul respecta legislatia specifica domeniului de activitate:

- Ordinul. M.S. nr. 119/2014 privind "Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" cu modificarile si completarile ulterioare si legislatia specifica obiectivului.

**DIRECTOR EXECUTIV  
DR. LIGIA MARINCAȘ**





ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediu social: Bucuresti, Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1,

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264\_404229

Data:07.11.2023

Catre : SC 2 IC MESES SRL

Adresa : MESESENI DE JOS, NR.133

SUBIECT: AVIZ TEHNIC CU CONDITII nr. 193

Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru proiectul :

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

LOCALITATEA ZALAU, STR. SARMAS, NR.50, conform documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A are amplasate echipamente si cabluri de telecomunicații instalate in subteran si aerian.

- Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelilor telefonice subterane și/sau aeriene
- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni
- dl. Noje Mircea tel. 0766 108150 sau mail: lucian.kiss@orange.com, pentru pichetare și predare de amplasament. Întreaga răspundere privind menținerea integrității instalațiilor Orange Romania Communications, până la finalizarea și recepția lucrărilor, revine constructorului și beneficiarului de lucrare.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existenta in zona se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, la predarea amplasamentului.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- în zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrările de săpături se vor executa manual și cu asistenta tehnica;
- sondajele necesare determinării poziției exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului nostru și numai în prezența lui ;
- **SE ADMIT** săpături pe traseul rețelei ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, păstrându-se o distanță de minim 0,60 m față de acest traseu.

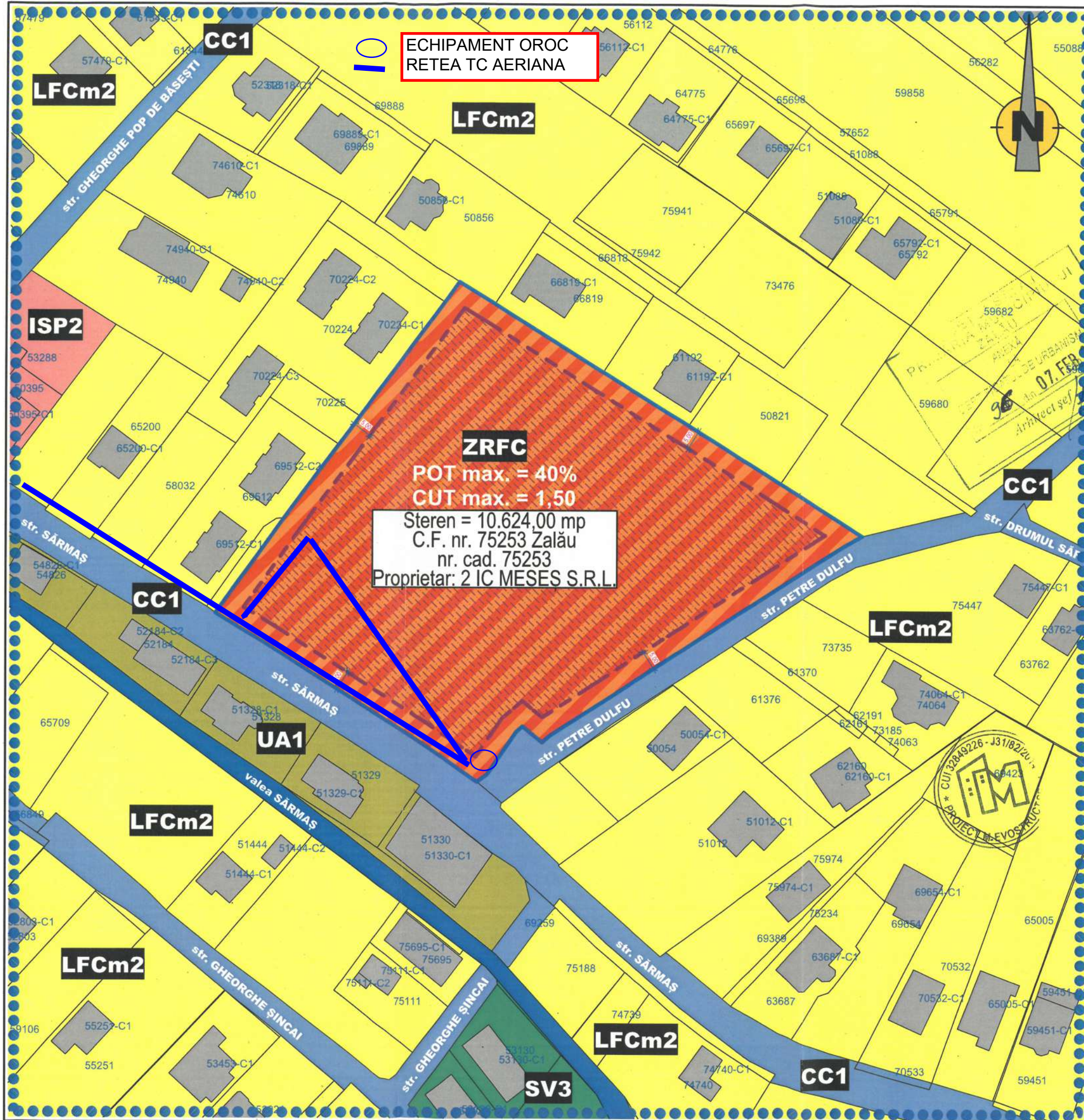
- În zonele de forare, cotele de adancime ale canalizatiilor telefonice vor fi stabilite cu exactitate numai in prezenta delegatiilor ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, dupa vizitarea caminelor telefonice din imediata apropiere
  - În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse si fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
  - in zona cablului telefonic aerian se lucrează cu atenție, nu se va săpa aproape de baza stâlpilor de telecomunicații, iar utilajele care lucrează în zonă nu vor circula cu bena sau cupa ridicate, pentru a evita deteriorarea rețelei de telecomunicații .
  - OBS: În cazul în care la predarea de amplasament se constată necesitatea relocării/protejării unor elemente din rețeaua ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A sau lucrări suplimentare de protecție a acestora , se vor stabili conditii cu reprezentantul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, pentru a proteja rețeaua telefonica subterana existenta in zona.
  - **NU SE ADMITE INTERVENȚIA NEAUTORIZATĂ** la instalațiile ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A , desființarea suportilor de rețea făcându-se numai după mutarea efectivă a rețelei și reorientarea cablurilor și bransamentelor de telecomunicații.
  - Constructorul este obligat să comunice imediat la Centrul Operațiuni, dl. Noje Mircea tel. 0766 108150 sau mail: lucian.kiss@orange.com orice deteriorare (afectare) a rețelei de telecomunicații din zona avizată; să asigure forța de muncă necalificată și mijloacele mecanizate solicitate de echipa de intervenție a ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A , în vederea degajării cablurilor de telecomunicații afectate și a lucrărilor conexe.
  - Titularul avizului răspunde, conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELOR DE TELECOMUNICAȚII.
  - Constructorul va lucra, în zona de protecție a rețelilor de telecomunicații, numai după protejarea acestora
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- **Prezentul aviz este valabil** pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.
  - Nerespectarea condițiilor prezentului aviz atrage nulitatea sa și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentatiei in care au fost inserate, cu aproximatie, infrastructuraTc. existenta in zona.

Avizul a fost achitat cu RTCO402636/OP 255 din data de 03.11.2023, in valoare de 9 EURO +TVA .

Responsabil eliberare Avize Tehnice,  
STUPAR MARINELA



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Constructii existente intabulate

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

Arhitectură  
Structură  
Instalații  
Studii geotehnice  
Studii topografice

Urbanism (PUG/PUZ/PUD)  
Drumuri și poduri  
Audit energetic  
Asistență tehnică  
Design interior/ exterior

Proiect Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

URMA PROJECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- Urbanism
- Arhitectură
- Structură
- Design interior
- Asistență tehnică

|                                 |                                                                                                                                                                                        |  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| BENEFICIAR                      | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj                                                                                                   |  |
| PROIECT NR. 150 / 2023          | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sârmaș, nr. 50 |  |
| ȘEF PROIECT                     | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                    |  |
| COORD. R.U.R.                   | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                            |  |
| DESENAT                         | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                                                                                                                       |  |
| FAZĂ PROIECT P.U.Z. SCARA 1:500 | REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE-POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA                                                                                                              |  |
| Planșa U03                      |                                                                                                                                                                                        |  |



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Sălaj

Str. Corneliu Coposu, nr. 77,  
Zalău, Sălaj, România  
CIF 29513910  
www.anif.ro

Tel. 0260.662.787  
Fax. 0260.617.786  
salaj@anif.ro



Nr.260/06.11.2023

Către 2 IC MESEȘ S.R.L.,

sat Meseșeni de Sus, comuna Meseșeni de Jos, nr.133, județul Sălaj

**Ref. : Avizului tehnic ANIF pentru întocmire P.U.Z. pentru proiectul „Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare”**

În urma analizării documentației depusă la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de IF Sălaj, Tel.0260-662787, e-mail:salaj@anif.ro, cu nr. 277 din 30.10.2023 prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru proiectul „Plan Urbanistic Zonal pentru reconversie zonă industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare”, precizăm următoarele :

- suprafața pentru care se solicită reglementarea din punct de vedere urbanistic este de 10624,00 mp și este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud.Sălaj;
- suprafața de 10624,00 mp este teren proprietate privată a numitei 2 IC MESEȘ S.R.L. conf. CF75253, nr. cad.75253. Prin PUZ se dorește determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare reconversiei zonei industriale și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare, toate conform legislației în vigoare, pentru soluționarea corectă a tuturor problemelor urbanistice ce pot apărea ulterior.

Suprafața de 10624,00 mp constituie capacitate de combatere a eroziunii a solului în amenajarea „CES Apărare Oraș Zalău”- cod amenajare 523, aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de IF Sălaj.

Față de cele de mai sus se emite avizul tehnic ANIF pentru întocmire PUZ și este de acord cu avizarea prevederilor din proiectul de mai sus, respectând următoarele condiții:

- 1.Conform prevederilor Ord. 1056/2018, introducerea în intravilan a terenurilor agricole și a celor cu îmbunătățiri funciare se face prin PUG sau PUZ;
- 2.Conform art. 82 din Legea 138/2004 cu modif. și compl. ulterioare; „Împiedicarea prin violență sau amenințare a specialistului împuternicit în condițiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspecția infrastruct. de îmbunătățiri funciare sau cu efectuarea de lucrări de exploatare, întreținere și reparații ale acestei infrastructuri de a-și îndeplini atribuțiile se pedepsește cu închisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amendă ”;

Pagina1/2

3.Faptele prevăzute la art.83 alin (1), lit. a - k din Legea 138/2004 cu modificările și completările ulterioare constituie contravenție la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform prevederilor alin. 2 și 3 din articolul de mai sus.

4.Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal .

5.La realizarea investițiilor beneficiarul va reveni cu documentație pentru Avizul tehnic ANIF în vederea stabilirii zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare.

Prezentul Aviz tehnic ANIF pentru întocmire PUZ are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse.

Cu stimă,

Director ,  
Mariana-Dana CRIȘAN



pagina 2/2



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SĂLAJ  
POLITIA MUNICIPIULUI ZALAU  
BIROUL RUTIER

Nr. 267169/ 01.11.2023  
Ex. nr. \_\_/2  
Nr. ex. red. 2

### AVIZ DE PRINCIPIU Nr. = 45 =

Întocmire plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

**AMPLASAMENT :** Mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, jud. Sălaj

**OBIECTUL LUCRĂRII :** Întocmire plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

**PERIOADA DE EXECUTIE STABILITA :**

**PRELUNGIREA VALABILITĂȚII AVIZULUI**

DATA : L. S. \_\_\_\_\_

**EXECUTANTUL LUCRĂRII:** S.C. 2IC MESES S.R.L.

**RESPONSABIL LUCRARE:**

Moisi Ionuț – cu domiciliul în mun. Zalău, str. Cloșca, nr. 2, jud. Sălaj

C.I – SX 513146

Telefon: 0743/788337

**ATENTIE, AVIZUL NU ESTE VALABIL :**

- IN CAZUL SCHIMBĂRII RESPONSABILULUI DE LUCRARE
- IN CAZUL SCHIMBĂRII CONDIȚIILOR TEHNICE DE EXECUTIE A LUCRĂRII

Lucrarea va fi semnalizată în conformitate cu prevederile din Regulamentul pentru aplicarea OUG 195/2002/Rep., Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și / sau pentru protejarea drumului și cu Instrucțiunile comune M.I.- M.T. nr.1112/411, publicat în MO nr.397 din 24.08.2002.

**PRECIZARI :** Avizăm proiectul în conformitate cu documentația depusă, urmand ca în momentul începerii executării lucrării, să se solicite obținerea avizului pentru lucrări.

**ȘEFUL BIROULUI RUTIER**

*Comisar șef de poliție*

**OLTEAN BOGDAN-DANIEL**

Responsabil de lucrare

**ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI ZALĂU**

*Comisar șef de poliție*

**LUPU FLORIN-CRISTIAN**

Zalău, strada Tudor Vladimirescu nr.16 A  
Telefon 0260 661285, int. 20219 ; fax 0260611235  
Email [politia.zalau@sj.politiaromana.ro](mailto:politia.zalau@sj.politiaromana.ro)

**AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII**  
**Nr. 386 / 2023**

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

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **SALAJ** cu nr. **13257** din data 22/03/2023, se emite avizul de începere a lucrării Plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (solicitare conform certificatului de urbanism nr. 96 din 07.02.2023)

**1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:**

\*) Obiectivul lucrării: Plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industrială și de depozitare în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (solicitare conform certificatului de urbanism nr. 96 din 07.02.2023) pentru imobilul înscris în CF 75253 Zalău

\*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 1,06 ha;
- termenul de execuție: 22.03.2025

**2. Documentare:** Se vor solicita informații grafice și textuale din baza de date/arhiva O.C.P.I., în condițiile legii. Se vor respecta normele, instrucțiunile și metodologiile, prevăzute la art. 24, 28, 250 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin O.D.G. al A.N.C.P.I. nr. 600/2023 cu modificările și completările ulterioare, privind conținutul și modul de realizare a documentației și efectuarea măsurătorilor, în scopul recepției suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal.

**3. Condiții tehnice pentru executarea lucrărilor:** Măsurătorile topografice se vor realiza în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și sistem altimetric Marea Neagră 1975, prin intermediul aparaturii topografice specifice, ce oferă, precizii obținute în urma determinării punctelor de detaliu, care se încadrează în toleranțele impuse de Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. , Nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare. Suportul topografic, care se va utiliza, cuprinde: ortofotoplanuri, trapeze scară 1:500 și planuri topografice realizate pe baza de măsurători topografice; pe baza suportului topografic, amintit, se va atașa la documentația de recepție tehnica a suportului topografic PUZ, planul topografic (în format digital, pe care se vor evidenția limitele PUZ- ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ care sunt înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară scară), scară 1: 5000-1:100. La realizarea suportului topografic al Planului Urbanistic Zonal se vor avea 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. Dacă se constată neconcordanțe, erori sau greșeli, ori se impun unele concluzii cu privire la utilizarea acestor date, ele vor fi explicate și argumentate în memoriul tehnic.

**4. Recepția lucrării:** se va face de către OCPI Sălaj în condițiile prevăzute la Capitolul VI - "AVIZUL DE ÎNCEPERE A LUCRĂRIILOR ȘI RECEPȚIA LUCRĂRIILOR DE SPECIALITATE" din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al A.N.C.P.I. , Nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare

**Inspector**  
**ADRIAN HORINCAR**

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 466 / 2023

Întocmit astăzi, **26/04/2023**, privind cererea **15261** din **03/04/2023**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **386** din **29/03/2023**

**1. Beneficiar:** 2 IC MESEȘ SRL

**2. Executant:** Bogdan Vlad-Catalin

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnica

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

| Număr act | Data act   | Tip act                       | Emitent                 |
|-----------|------------|-------------------------------|-------------------------|
| 386       | 29.03.2023 | inscris sub semnatura privata | BCPI Zalău              |
| 47        | 02.04.2023 | inscris sub semnatura privata | PFA Bogdan Vlad Catalin |
| 96        | 07.02.2023 | act administrativ             | Municipiul Zalău        |
| 47        | 02.04.2023 | inscris sub semnatura privata | PFA Bogdan Vlad Catalin |
| 47        | 02.04.2023 | inscris sub semnatura privata | PFA Bogdan Vlad Catalin |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 466 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Documentele predate sunt cele prevazute in Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25 .  
Documentatia indeplineste conditiile de executie impuse de Legea Cadastrului si a Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare si Regulamentul de avizare, receptie si inscrierea in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul 600/2023, anexa nr.25.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere                                                                        |
|---------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 75253         | Avertizare | Receptia 1972267: Imobilul TR-299-1 se suprapune cu terenul 75253 din stratul permanent! |
| -             | Avertizare | Receptia 1972267: Imobilul TR-299-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!      |

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
BIANCA EMBER

## MEMORIU TEHNIC

### 1. Metode de lucru:

Masuratorile si prelucrarea lor s-au facut în conf. cu Ordinul 600/2023 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara. La intocmirea planului s-a tinut cont de Atlasul de semne conventionale in vigoare. Redactarea planului s-a facut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft. Raportarea punctelor s-a realizat cu programul TOPOLT , la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotate. Calculul punctelor si al suprafetei s-a efectuat pe calculator prin metoda analitica.

Metodele si aparatura folosite la masuratori:

Pentru executarea lucrarii s-a folosit aparatul de masurare GPS Trimble, aplicand metoda RTK cinematic, prin care s-au determinat punctele .

### 2. Preciziile obtinute:

Precizia orizontala obtinuta la determinarea punctelor este de  $\pm 3\text{cm}$  pe punct. Precizia verticala este de  $\pm 2\text{cm}$ .

### 3. Date referitoare la imobil

Imobilul este amplasat in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj

4. Suprafata pe care se execută lucrarea este de 10624 mp. Calculul suprafetei s-a realizat prin metoda analitică. (anexa „Calculul Suprafetei”).

### 5. Date referitoare la situatia existenta

Imobilul este situat in intravilanul Mun. Zalau, jud. Salaj fiind inregistrat în cartea funciara nr. 75253 Zalau cu numar cadastral 75253.

### 6. Date referitoare la situatia propusa:

Plan urbanistic zonal pentru reconversie zona industriala si de depozitare in zona rezidentiala cu functiuni complementare (solicitate conform certificatului de urbanism nr. 96 din 07.02.2023)



7. Termen de executie

22.03.2025

8. Modul de materializare a limitelor

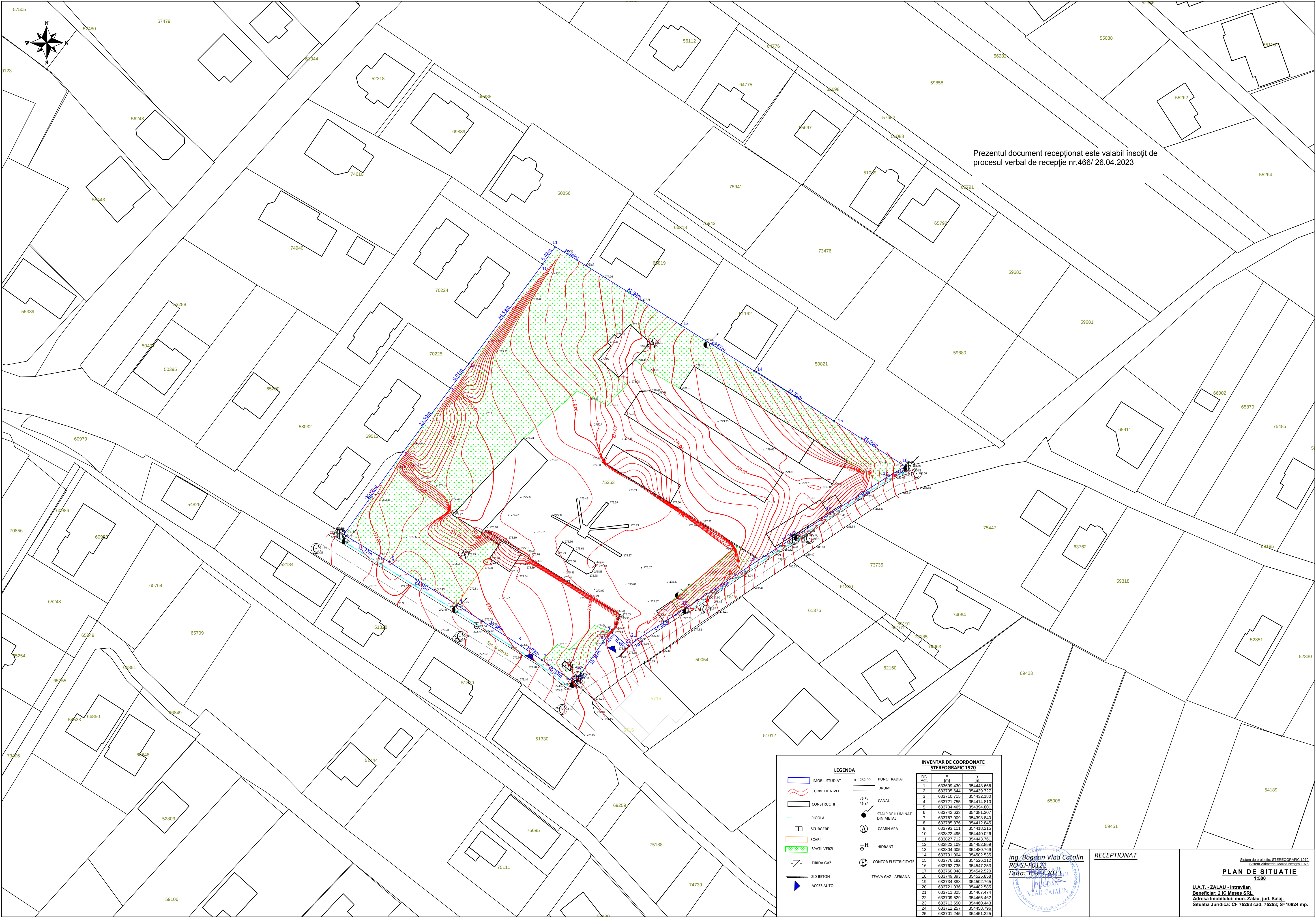
Imobilul studiat este imprejmuit cu gard din beton.

Data întocmirii : 22.03.2023

Semnătura și ștampila

Bogdan Vlad Catalin





Prezentul document receptionat este valabil însoțit de  
procesul verbal de recepție nr.466/ 26.04.2023

| INVENTAR DE COORDONATE<br>STEREOGRAFIC 1970 |            |            |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Nr.<br>Pct.                                 | X<br>(m)   | Y<br>(m)   |
| 1                                           | 633709.430 | 354448.666 |
| 2                                           | 633705.644 | 354439.727 |
| 3                                           | 633710.715 | 354432.180 |
| 4                                           | 633721.755 | 354414.830 |
| 5                                           | 633734.405 | 354394.801 |
| 6                                           | 633742.633 | 354381.307 |
| 7                                           | 633707.009 | 354398.840 |
| 8                                           | 633705.876 | 354412.845 |
| 9                                           | 633793.111 | 354418.215 |
| 10                                          | 633822.495 | 354440.026 |
| 11                                          | 633827.712 | 354445.761 |
| 12                                          | 633822.109 | 354452.850 |
| 13                                          | 633804.605 | 354480.769 |
| 14                                          | 633791.004 | 354502.535 |
| 15                                          | 633776.182 | 354526.112 |
| 16                                          | 633762.795 | 354547.253 |
| 17                                          | 633760.048 | 354542.520 |
| 18                                          | 633749.283 | 354525.898 |
| 19                                          | 633734.388 | 354502.765 |
| 20                                          | 633721.036 | 354482.585 |
| 21                                          | 633711.325 | 354467.474 |
| 22                                          | 633709.529 | 354465.462 |
| 23                                          | 633713.650 | 354460.443 |
| 24                                          | 633712.257 | 354458.796 |
| 25                                          | 633701.245 | 354451.225 |

Ing. Bogdan Vlad Catalin  
RO-SI-F0121  
Data: 19.04.2023

RECEPȚIONAT

PLAN DE SITUAȚIE  
1:500  
U.A.T. - ZALAU - Intravilan  
Beneficiar: ZIC Meșeu SRL  
Adresa imobilului: mun. Zalău, jud. Salaj  
Situația Juridică: CF 75253 cad. 75253; S=10624 mp.

# Aviz geotehnic preliminar

**Proiect:**

**"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ  
INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

**Amplasament:**

**Mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, județul Sălaj**

**Beneficiar:**

**2 IC MESEȘ S.R.L.**

**Faza:**

**P.U.Z.**

**Proiectant general:**

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



## II. BORDEROU

### PIESE SCRISE

- I. Foaie de capăt..... pag. 1
- II. Borderou..... pag. 2
- III. Date introductive..... pag. 3
- IV. Date generale..... pag. 3
- V. Scopul..... pag. 4
- VI. Cercetarea terenului..... pag. 5
- VII. Concluzii..... pag. 6

### PIESE DESENATE

Anexe:

Fișe de foraj (coloane litologice) - 3 buc.

Plan de situație (locația forajelor geotehnice F1-F3) - 1 buc.

**Întocmit,**

**Ing. geolog Alexandra Andreka**



## AVIZ GEOTEHNIC

Prezentul aviz geotehnic a fost întocmit la cererea beneficiarului și are la bază următoarele prevederi: SREN ISO 14688-1, SREN ISO 14688-2, STAS 10100/0-75, STAS 4273-83, STAS 6054-85, P100-1-2013, NP 120-2014, NP 112-2014, NP 074-2022.

### III. DATE INTRODUCTIVE

**Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

**Beneficiar: 2 IC MESEȘ S.R.L.**

**Amplasament: Mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, jud. Sălaj**

**Proiectant general: S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.**

**Faza: P.U.Z.**

### IV. DATE GENERALE

**Municipiul Zalău** se situează în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul Munților Meseș cu Depresiunea Zalău.

Din punct de vedere **geologic**, zona studiată aparține unității geologice majore depresionare, în care succesiunea geologică este data de complexul argilelor nisipoane panonice peste care se dispun discordant formațiuni pleistocen-holocene recente. Această zona dinspre Depresiunea Pannonică și Depresiunea Transilvaniei face parte dintr-un golf de sedimentare terțiar. Acesta se dezvoltă dinspre Marea Pannonică și se întinde 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. Sedimentarul este reprezentat prin: marne cenușii vinete, argile marnoase și nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovănișuri și pietrișuri cu interspațiile umplute cu nisip sau argile, cu grosimi variabile. Peste acest pachet aluvionar macro-granular urmează stratele de argilă prăfoasă și nisipoasă, argilă grasă galben-cenușie, slab nisipoasă, vartoasă sau plastică.

Din punct de vedere **hidrologic**, zona este caracterizată atât de prezența apelor freatice cât și de cele de adâncime. Alternanța de roci impermeabile și permeabile, tectonica în anticlinale și sinclinale formează orizonturi acvifere arteziene. Orizonturile de apă sunt înmagazinate în stratele de gresie, argile și marne (formațiuni impermeabile), formațiunile de stocare fiind reprezentate de nisipuri cu grosimi ce variază între 5-10 m.

**Clima.** În Depresiunea Zalăului predomină un climat temperat submontan, cu precipitații bogate și oscilații mai mici de temperaturi decât în Podișul Transilvaniei.

Zona este caracterizată de vânturi dominante cu direcția sud-est iarna și nord-vest vara, temperatura medie anuală este de 9,6 °C și precipitații medii anuale de 705 mm.

Conform normativului SR 174-1 privind zonarea climatică a teritoriului României, zona studiată se încadrează în tipul climatic II, având un indice  $I_m$  cuprins între 0...20.

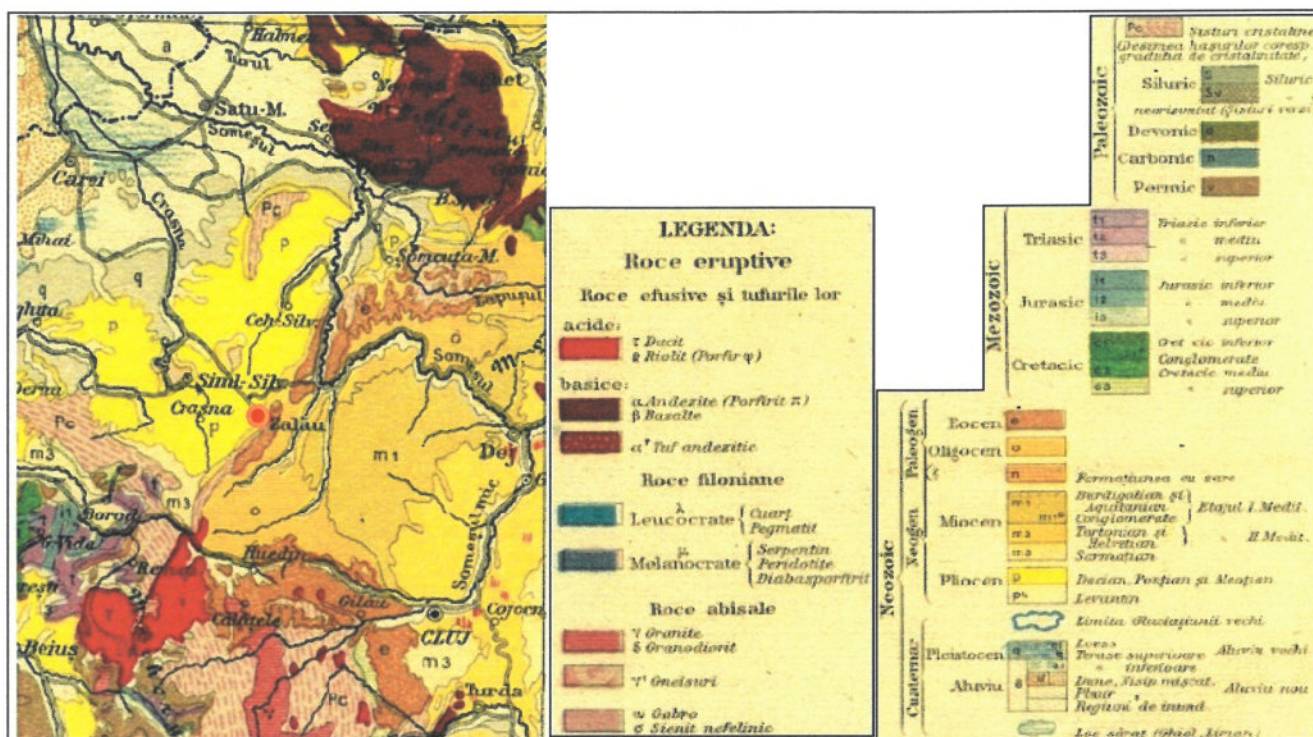


Fig. 1 – Harta geologică a zonei studiate (Sc. 1: 2.250.000)

## V. SCOPUL

Prezentul aviz geotehnic are drept scop precizarea condițiilor geotehnice conform NP 074-2022:

- stratificația și litologia terenului
- nivelul apelor freactice din zona studiată
- caracteristicile terenului de fundare
- adâncimea de îngheț
- presiunile admisibile
- încadrarea macroseismică a zonei studiate, etc

## VI. CERCETAREA TERENULUI

Pentru obținerea datelor necesare avizului geotehnic, s-au executat **3 foraje geotehnice (F1-F3)**, cu adâncimea de 4,00 m. Forajele sunt configurate pe planul de situație anexat (scara 1:1000).

La realizarea forajelor s-a utilizat o foreză rotativă cu sistem de avansare uscat, cu dispozitiv de dislocare a materialului cu diametrul de 40 mm.

Cota  $\pm 0,00$  a fost considerată nivelul actual al terenului.

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificații:

- **Foraj F1:**

$\pm 0,00 \div -0,80$  m umplutură

$-0,80 \div -1,80$  m argilă prăfoasă nisipoasă cafeniu ruginie, vârtoasă

$-1,80 \div -4,00$  m pietriș cu nisip, cu îndesare medie

**NH** – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -1,80 m.

- **Foraj F2:**

$\pm 0,00 \div -0,50$  m strat vegetal și umplutură

$-0,50 \div -3,50$  m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie cu oxizi de Mn și Ca, vârtoasă

$-3,50 \div -4,00$  m argilă cenușie vânătă, vârtoasă

**NH** – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -2,80 m.

- **Foraj F3:**

$\pm 0,00 \div -0,80$  m strat vegetal și umplutură

$-0,80 \div -1,50$  m argilă prăfoasă galben cenușiu ruginie cu concrețiuni calcaroase, consistentă

$-1,50 \div -3,80$  m argilă prăfoasă nisipoasă galbenă, consistentă

$-3,80 \div -4,00$  m argilă cenușie vânătă, vârtoasă

**NH** – Nivelul suprafreatic/infiltrații s-a interceptat la cota -1,50 m.



## VII. CONCLUZII

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054-85 **adâncimea de îngheț** în zona studiată este de **0,80 m** față de cota terenului natural.

- **Presiunea convențională de bază:**

Presiunile convenționale de bază, conform NP 112-2014, pentru parametri  $B=1,00$  m și  $D_f=2,00$  m, au următoarele intervale:

| Denumire strat            | $\bar{P}$ conv (kPa) |
|---------------------------|----------------------|
| Argilă prăfoasă/nisipoasă | 250 - 300            |
| Pietriș cu nisip          | 350 - 400            |
| Argilă vârtoasă           | 300 - 350            |

Pentru alte valori ale parametrilor  $B$  și  $D_f$  valorile presiunilor convenționale se vor calcula conform NP 112-2014, prin relația:  $P_{conv} = \bar{P}_{conv} + C_B + C_D$ .

| Tabel cu clasificarea pământurilor cu umflări și contracții mari |                           |                           |                     |                      |                              |                |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|----------------|
| Extras din<br>NP 126:2010                                        | Caracterizarea<br>P.U.C.M | argila <0,002             | indice plasticitate | indice<br>activitate | criteriul de<br>plasticitate | umflare libera |
|                                                                  |                           | $A_{\mu}$ %<br>(<0,002mm) | $I_p$               | $I_A = IP/A_{\mu}$   | $C_p$<br>$0,73(w_L-20\%)$    | $U_L$ (%)      |
|                                                                  | Puțin active              | <15                       | <12                 | <0,75                | $I_p > C_p$                  | <70            |
|                                                                  | Cu activitate<br>medie    | 15-20                     | 12-25               | 0,75-1,00            | $I_p > C_p$                  | 70-100         |
|                                                                  | Active                    | 20-30                     | 25-35               | 1,00-1,25            | $I_p > C_p$                  | 100-140        |
|                                                                  | Foarte active             | >30                       | >35                 | >1,25                | $I_p > C_p$                  | >140           |

- **Seismicitatea:**

Conform normativului P100-1-2013, zona studiată este caracterizată prin **coeficienții**  $a_g=0,10$  g și  $T_c=0,70$  s.

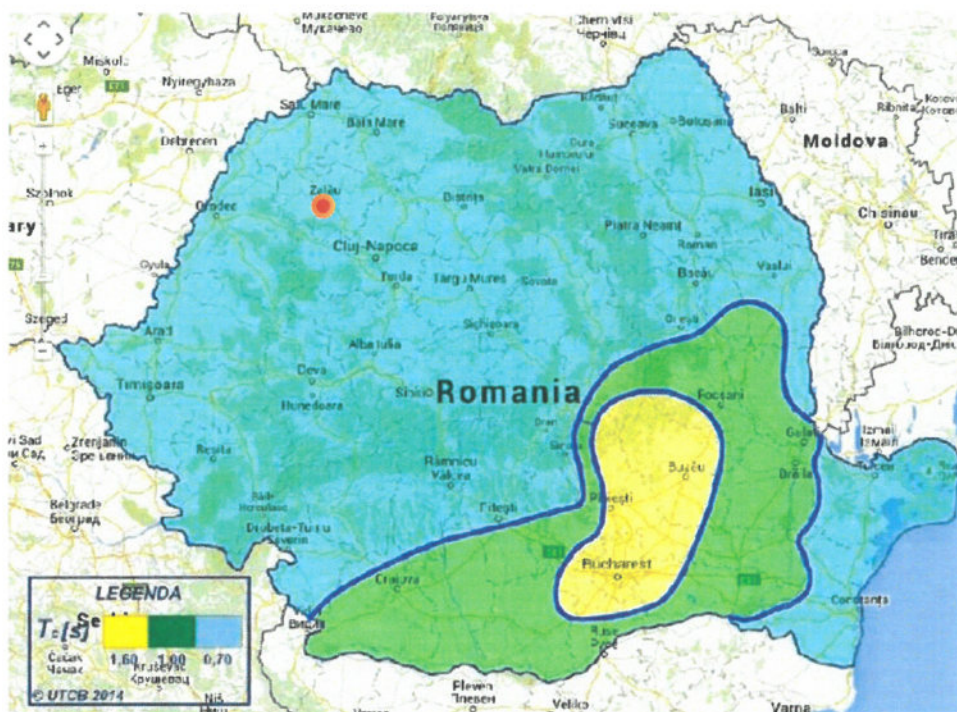


Fig. 2 – Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns  $T_c$

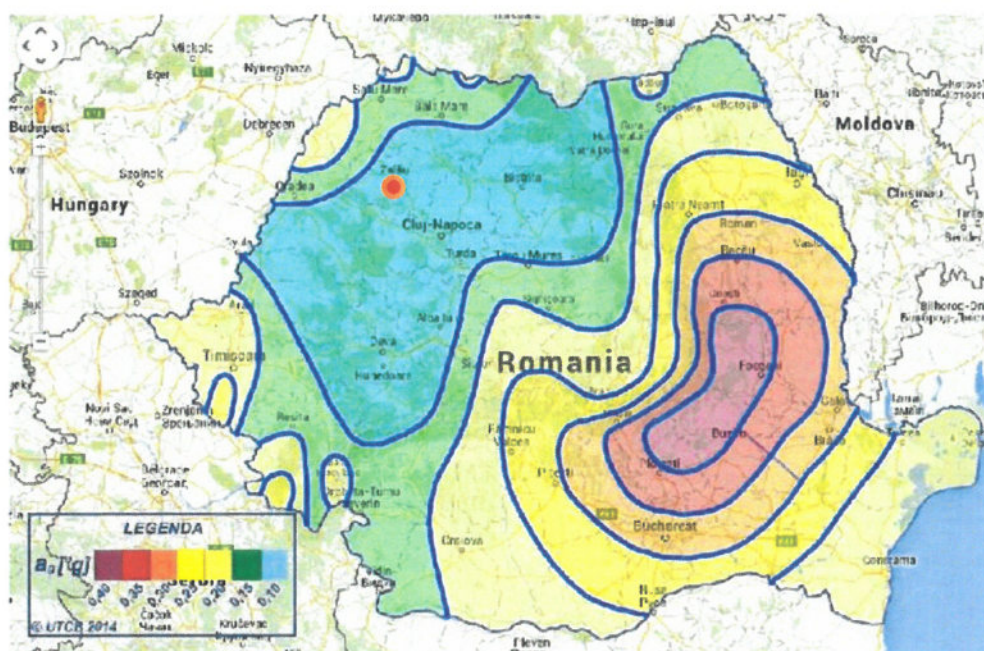


Fig. 3 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având  $IMR=225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP 074/2022, amplasamentul se încadrează astfel:

a) Din punct de vedere al riscului geotehnic, conform tabelului A1.3:

| NR.CRT. | FACTORI                                                | CORELARE               | PUNCTAJ   |
|---------|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------|
| 1       | Condiții de teren                                      | terenuri medii         | 3 puncte  |
| 2       | Apa subterană                                          | cu epuizmente normale  | 2 puncte  |
| 3       | Clasificarea construcției după categoria de importanță | normală                | 3 puncte  |
| 4       | Vecinătăți                                             | fără riscuri           | 1 punct   |
| 5       | Influenta seismică                                     | $a_g = 0,10 \text{ g}$ | 1 punct   |
| TOTAL   |                                                        |                        | 10 PUNCTE |

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice, conform tabelului A1.4:

| NR.CRT. | RISCU GEOTEHNIC |                | CATEGORIA GEOTEHNICĂ |
|---------|-----------------|----------------|----------------------|
|         | Tip             | Limite punctaj |                      |
| 1       | Moderat         | $10 \div 14$   | 2                    |

**TOTAL: 10 PUNCTE → RISC GEOTEHNIC MODERAT**

**Categoria geotehnică 2** include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

Lucrările din categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator și de teren și pentru proiectarea și execuția lucrărilor.

În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic.

Recomandările prezentate în această documentație, sunt aplicabile doar acestui amplasament, pentru faza P.U.Z.

Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Întocmit,  
Ing. geolog Alexandra Andrei





|                         |                                                                                                                            |  |  |  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Denumirea obiectivului: | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE |  |  |  |
| Unitatea executantă:    | S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.                                                                                                   |  |  |  |
| Amplasament:            | Oraș Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, jud. Sălaj                                                                                |  |  |  |
| Proiect numărul:        | 40/ Aprilie 2023                                                                                                           |  |  |  |

FIȘA FORAJULUI NR. F2

| COTA ABSOLUTĂ /<br>RELATIVĂ | ADÂNCIMEA | GROSIMEA | COLOANĂ<br>LITOLICĂ | N.H. - Apa subterana | DESCRIEREA STRATULUI                                                       | PROBA                                     |              | GRANULOZITATE |                         |       |         |          | W  | W <sub>L</sub> | W <sub>P</sub> | I <sub>P</sub> | I <sub>C</sub> | γ                 | γ <sub>d</sub> | n  | e        | S <sub>r</sub> | k  | COMPRESIBILITATE                                         |               |                          |                  |                   | REZISTENȚA LA<br>FORFECARE |               |    |    | SPT  | OBSERVAȚII |    |    |    |
|-----------------------------|-----------|----------|---------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|-------|---------|----------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----|----------|----------------|----|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------------|---------------|----|----|------|------------|----|----|----|
|                             |           |          |                     |                      |                                                                            | NUMĂR PROBA<br>TULBURATĂ /<br>NETULBURATĂ | CLASA PROBEI | ADÂNCIME      | DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    | C <sub>u</sub> =<br>d <sub>60</sub> /<br>d <sub>10</sub> | Tip încercare | E <sub>oed</sub> 200-300 | ε <sub>200</sub> | i <sub>m300</sub> | p <sub>u</sub>             | Tip încercare | φ  | c  |      |            |    |    |    |
| m                           | m         | m        | -                   | m                    | -                                                                          | -                                         | m            | Argila        | Praf                    | Nisip | Pietriș | Bolovani | -  | %              | %              | %              | %              | g/cm <sup>3</sup> | %              | -  | cm/<br>s | kPa            | %  | %                                                        | kP<br>a       | o                        | kP<br>a          | 32                | 33                         | 34            | 35 | 36 | lov. | -          |    |    |    |
| 1                           | 2         | 3        | 4                   | 5                    | 6                                                                          | 7                                         | 8            | 9             | 10                      | 11    | 12      | 13       | 14 | 15             | 16             | 17             | 18             | 19                | 20             | 21 | 22       | 23             | 24 | 25                                                       | 26            | 27                       | 28               | 29                | 30                         | 31            | 32 | 33 | 34   | 35         | 36 | 37 | 38 |
| 0,50                        | 0,50      |          |                     |                      | strat vegetal și umplută                                                   |                                           |              |               |                         |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |    |      |            |    |    |    |
| 1,00                        |           |          |                     |                      | argilă prăfoasă galben<br>cenуіu ruginie cu oxizi de<br>Mn și Ca, vârtoasă |                                           |              |               |                         |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |    |      |            |    |    |    |
| 2,80                        |           |          |                     |                      |                                                                            |                                           |              |               |                         |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |    |      |            |    |    |    |
| 3,50                        |           |          |                     |                      | argilă cenușie vânăță<br>vârtoasă                                          |                                           |              |               |                         |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |    |      |            |    |    |    |
| 4,00                        | 0,50      |          |                     |                      |                                                                            |                                           |              |               |                         |       |         |          |    |                |                |                |                |                   |                |    |          |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |    |      |            |    |    |    |

Întocmit,  
Ing. geolog Alexandra Andreka

53011297/2023

45420578

ELPA PHOENIX S.R.L.

Salu Mare.

jud. Sălaj

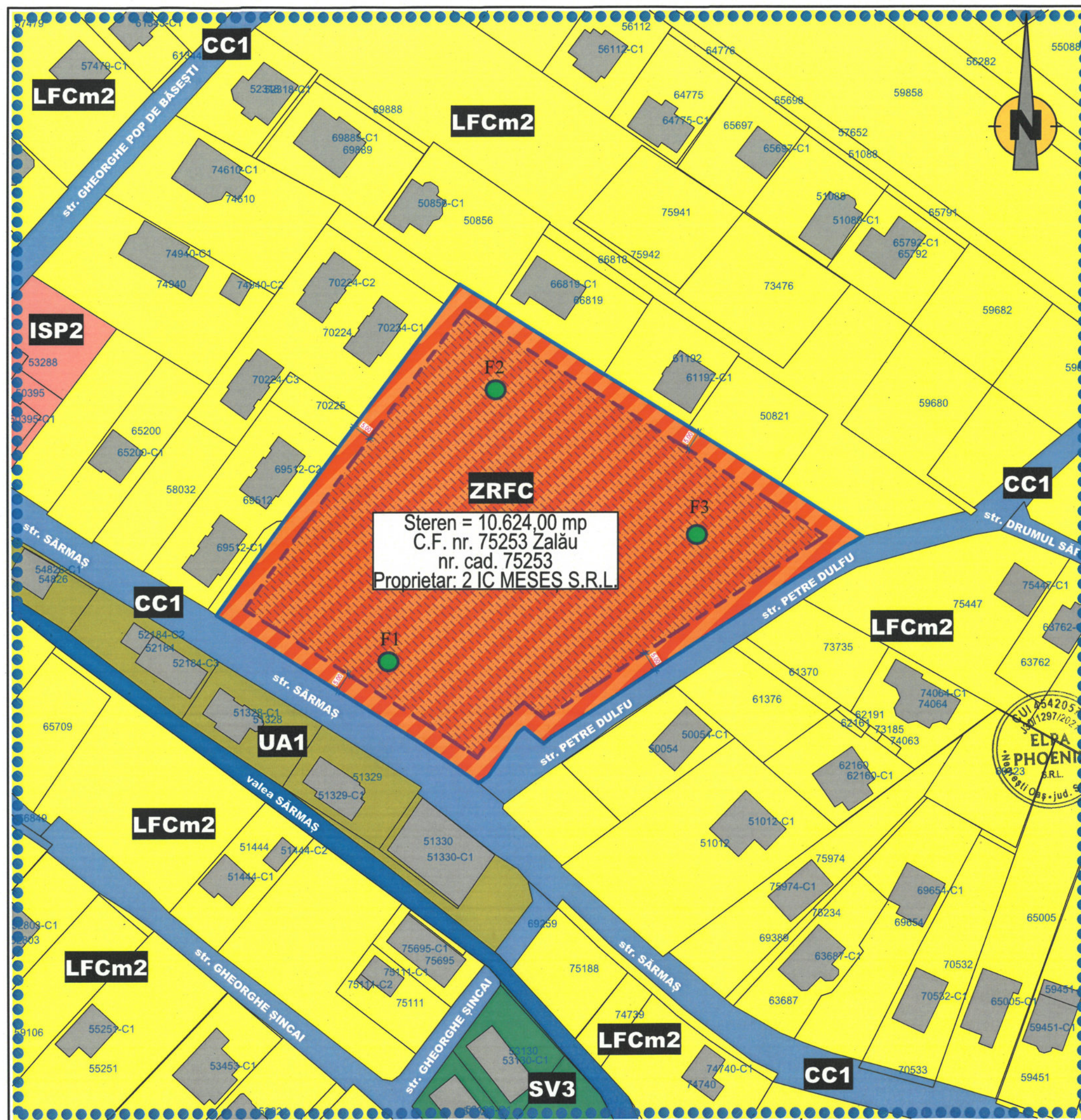
|                         |                                                                                                                            |  |  |  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| Denumirea obiectivului: | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE DEPOZITARE ÎN ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE |  |  |  |
| Unitatea executantă:    | S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.                                                                                                   |  |  |  |
| Amplasament:            | Oraș Zalău, str. Sărmaș, nr. 50, jud. Sălaj                                                                                |  |  |  |
| Proiect numărul:        | 40/ Aprilie 2023                                                                                                           |  |  |  |

FIȘA FORAJULUI NR. F3

| COTA ABSOLUTĂ /<br>RELATIVĂ | ADÂNCIMEA | GROSIMEA | COLOANĂ<br>LITOLGICĂ | N.H. - Apa subterana | DESCRIEREA STRATULUI                              | PROBA                                     |              | GRANULOZITATE |                         |      |       |         | W        | W <sub>L</sub> | W <sub>P</sub> | I <sub>P</sub> | I <sub>C</sub> | γ                 | γ <sub>d</sub> | n  | e  | S <sub>r</sub> | k  | COMPRESIBILITATE                                         |               |                          |                  |                   | REZISTENȚA LA<br>FORFECARE |               |    |      | SPT | OBSERVAȚII |    |    |    |
|-----------------------------|-----------|----------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|------|-------|---------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----|----|----------------|----|----------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------|-------------------|----------------------------|---------------|----|------|-----|------------|----|----|----|
|                             |           |          |                      |                      |                                                   | NUMĂR PROBA<br>TULBURATĂ /<br>NETULBURATĂ | CLASA PROBEI | ADÂNCIME      | DISTRIBUTIE PROCENTUALA |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    | C <sub>u</sub> =<br>d <sub>50</sub> /<br>d <sub>10</sub> | Tip încercare | E <sub>oed</sub> 200-300 | ε <sub>200</sub> | i <sub>m300</sub> | p <sub>u</sub>             | Tip încercare | φ  | c    |     |            |    |    |    |
|                             | m         | m        | -                    | m                    | -                                                 | -                                         | -            | m             | Argila                  | Praf | Nisip | Pietriș | Bolovani | -              | %              | %              | %              | g/cm <sup>3</sup> | %              | %  | -  | cm/<br>s       |    | kPa                                                      | %             | kP<br>a                  | o                | kP<br>a           |                            | N             |    | lov. | -   |            |    |    |    |
| 1                           | 2         | 3        | 4                    | 5                    | 6                                                 | 7                                         | 8            | 9             | 10                      | 11   | 12    | 13      | 14       | 15             | 16             | 17             | 18             | 19                | 20             | 21 | 22 | 23             | 24 | 25                                                       | 26            | 27                       | 28               | 29                | 30                         | 31            | 32 | 33   | 34  | 35         | 36 | 37 | 38 |
|                             |           |          |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 0,80     |                      |                      | strat vegetal și umplutură                        |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 0,80     |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 0,70     |                      | 1,50                 | argilă prăfoasă consistentă                       |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 1,50     |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           |          |                      | 1,1                  | argilă prăfoasă nisipoasă<br>galbenă, consistentă |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 2,30     |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           |          |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 3,80     |                      |                      |                                                   |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |
|                             |           | 4,00     |                      |                      | argilă cenușie vânată vârhoasă                    |                                           |              |               |                         |      |       |         |          |                |                |                |                |                   |                |    |    |                |    |                                                          |               |                          |                  |                   |                            |               |    |      |     |            |    |    |    |

Întocmit,  
Ing. geolog Alexandru Anghelescu





## LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sărmaș
- Construcții existente intabulate
- foraje geotehnice





SERVICIU DE  
CERTIFICĂRI SISTEME

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

▲ Arhitectură  
▲ Structură  
▲ Instalații  
▲ Studii geotehnice  
▲ Studii topografice

▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)  
▲ Drumuri și poduri  
▲ Audit energetic  
▲ Asistență tehnică  
▲ Design interior/ exterior



**Proiect**  
**Evostruct**

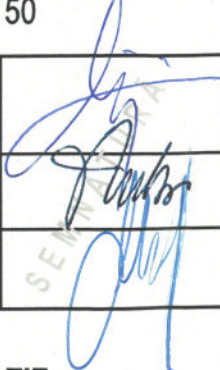
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ  
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226



**URMA**  
**PROIECT**

PROIECTANT DE  
SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

|                                                         |                                                       |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| BENEFICIAR                                              |                                                       | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșeni de Sus,nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj                                                                                                                |                                                                                       |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023                               |                                                       | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str, Sârmaș, nr. 50 |                                                                                       |
| ȘEF PROIECT                                             | ing. Ionuț D. MOISI                                   |                                                                                                                                                                                                    |  |
| COORD. R.U.R.                                           | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                           |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
| GEOLOG                                                  | ing. Alexandra ANDREKA                                |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.<br>SCARA<br>1:1000<br>Planșa U03 | PLAN DE SITUAȚIE<br>- pozitionare foraje geotehnice - |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |

A3 420x297mm

## I. FOAIE DE GARDĂ

### PROIECTANT GENERAL

### PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

Crișeni, nr. 30, Clădire C4, jud. Sălaj

E-mail: [office@evostruct.ro](mailto:office@evostruct.ro); Tel: 0743.78.83.37

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

### BIA CARMEN NĂDĂȘAN

Tel. 0744331157

### TITLU PROIECT

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

### AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

### BENEFICIAR/ PROPRIETAR

### 2 IC MESEȘ S.R.L.

sat. Mesesenii de Sus, nr. 133,

com. Mesesenii de Jos, jud. Salaj

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

## 1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

| Nr. Crt. | Nume și prenume        | Calitate                                                                                                        | Specialitatea corespunzătoare | Semnătura și parafa |
|----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 1        | Ionuț-Dumitru MOISI    | Inginer<br>C.C.I.A.                                                                                             | Șef de proiect                |                     |
| 2        | Carmen-Mariana NĂDĂȘAN | Arhitect<br>MEMBRU R.U.R.<br> | Reglementări urbanistice      |                     |
| 3        | Vlad Adrian PRUNEA     | Arhitect                                                                                                        | Redactare RLU                 |                     |
| 3        | Daniel ILONCZA         | Inginer                                                                                                         | Reglementări edilitare        |                     |
| 4        | Vlad Cătălin BOGDAN    | Topograf autorizat<br>Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121                                                               | Topografie și cadastru        |                     |
| 5        | Alexandra ANDREKA      | Inginer geolog                                                                                                  | Studiu geotehnic              |                     |
| 6        | Cristian-Andrei MOISI  | Student Arhitect                                                                                                | Desenat<br>Redactare RLU      |                     |

## 2 CUPRINS

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOL A. PIESE SCRISE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>1</b>  |
| <b>1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>2 CUPRINS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>7</b>  |
| <b>1 INTRODUCERE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7</b>  |
| 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 8         |
| 1.2.1 Solicitări ale temei program .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 8         |
| 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 9         |
| 1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z. ....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9         |
| 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z. ....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 9         |
| <b>2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>10</b> |
| 2.1 EVOLUȚIA ZONEI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10        |
| 2.1.1 Date privind evolutia zonei .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10        |
| 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reationate cu evolutia localitatii .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 10        |
| 2.1.3 Potential de dezvoltare.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10        |
| 2.2.1 Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10        |
| 2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc. ....                                                                                                                                                                     | 10        |
| 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11        |
| 2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale .....                                                                                                                                                                | 11        |
| 2.4 CIRCULAȚIA .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 12        |
| 2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz 12                                                                                                                                                                                                                 | 12        |
| 2.4.2 Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trase ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati..... | 12        |
| 2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| 2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13        |
| 2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13        |
| 2.4.6 Lucrari propuse, in limita zonei studiate .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14        |
| 2.5 OCUPAREA TERENURILOR .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| 2.5.1 Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....                                                                                                                                                                                                                                                             | 14        |
| 2.5.2 Relationari intre functiuni.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 14        |
| 2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 15        |
| 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15        |
| 2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15        |
| 2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 15        |
| 2.5.7 Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine .....                                                                                                                                                                                                                                                          | 15        |
| 2.5.8 Principalele disfunctionalitati.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 15        |
| 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.6.1     | Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz)..... | 16        |
| 2.6.2     | Principalele disfunctionalitati.....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18        |
| 2.7       | PROBLEME DE MEDIU .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19        |
| 2.7.1     | Relatia cadrul-natural – cadru construit .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19        |
| 2.7.2     | Evidentierea riscurilor naturale si antropice.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 19        |
| 2.8       | OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 21        |
| <b>3</b>  | <b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>22</b> |
| 3.1       | CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 22        |
| 3.2       | PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 22        |
| 3.3       | VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 22        |
| 3.4       | MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 22        |
| 3.5       | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....                                                                                                                                                                                                                                       | 22        |
| 3.6       | DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 23        |
| 3.6.1     | Alimentare cu apa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23        |
| 3.6.2     | Canalizare menajeră.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 23        |
| 3.6.3     | Alimentare cu energie electrica .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 24        |
| 3.6.4     | Alimentare cu agent termic .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 24        |
| 3.6.5     | Gospodarie comunala .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24        |
| 3.7       | PROTECȚIA MEDIULUI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24        |
| 3.8       | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24        |
| <b>4</b>  | <b>CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>25</b> |
|           | <b>VOLUMUL II.REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU) .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>26</b> |
| <b>1</b>  | <b>ROLUL RLU .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>26</b> |
| <b>2</b>  | <b>BAZA LEGALĂ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>26</b> |
| <b>3</b>  | <b>DOMENIUL DE APLICARE .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| <b>4</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>29</b> |
| <b>5</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC</b><br><b>30</b>                                                                                                                                                                                                                     |           |
| <b>6</b>  | <b>REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>31</b> |
| <b>7</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>32</b> |
| <b>8</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>33</b> |
| <b>9</b>  | <b>REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII .....</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>33</b> |
| <b>10</b> | <b>REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>34</b> |
| <b>11</b> | <b>UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>35</b> |
| <b>1</b>  | <b>GENERALITĂȚI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>35</b> |
| <b>2</b>  | <b>UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>36</b> |
| <b>3</b>  | <b>CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>37</b> |

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM .....</b>                                 | <b>40</b> |
| <b>1 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII .....</b> | <b>40</b> |
| 1.1 CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE .....                                                               | 40        |
| 1.2 CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....                                                             | 40        |
| 1.3 CONSTRUCȚII COMERCIALE.....                                                                    | 41        |
| 1.4 CONSTRUCȚII DE CULT .....                                                                      | 41        |
| 1.5 CONSTRUCȚII DE CULTURA .....                                                                   | 42        |
| 1.6 CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚAMANT .....                                                                | 42        |
| 1.7 CONSTRUCȚII DE SANATATE.....                                                                   | 42        |
| 1.8 CONSTRUCȚII SI AMENAJARI SPORTIVE .....                                                        | 43        |
| 1.9 CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....                                                                   | 44        |
| 1.10 CONSTRUCȚII DE TURISM .....                                                                   | 44        |
| 1.11 CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....                                                                  | 44        |
| <b>2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>                                                  | <b>45</b> |
| 2.1 DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAȘA SA FIE AMPLASATA CONSTRUCȚIA: .....                           | 45        |
| 2.2 CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI .....                                                | 45        |
| <b>3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE .....</b>                                | <b>47</b> |
| <b>4 ACCESE CAROSABILE .....</b>                                                                   | <b>49</b> |
| <b>5 PARCAJE .....</b>                                                                             | <b>52</b> |
| <b>6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE .....</b>                                                            | <b>55</b> |

## Volumul I. MEMORIU GENERAL

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

##### ▪ Denumirea lucrării

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

##### ▪ Amplasament

Mun. Zalău, str. Sarmas, nr. 50, jud. Sălaj

##### ▪ Beneficiar/ Proprietar

**2 IC MESEȘ S.R.L.**

jud. Salaj, com. Mesesenii de Jos, sat. Mesesenii de Sus, nr. 133

##### ▪ Proiectant general

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

CUI: RO32849226; J31/82/2014;

Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

E-mail: [proiectM@yahoo.com](mailto:proiectM@yahoo.com); Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionuț Moisi – administrator/ șef proiect



##### ▪ Subproiectanți, colaboratori

**BIA CARMEN NĂDĂȘAN**

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

##### ▪ Data elaborării

2023

##### ▪ Nr. proiect/ faza de proiectare

Proiect Nr. 150/2023/ Faza P.U.Z.

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

### 1.2.1 *Solicitări ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REVONVERSIEI ZONEI INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinației, din zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sărmaș, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

În paralel cu elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit în continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obținerea autorizațiilor de desființare necesare în vederea eliberării amplasamentului.



Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare.

Problemele urmărite sunt :

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

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

În prezent, terenul studiat se afla în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117/2010, prelungit termenul de valabilitate cu HCL nr. 161/2020, acesta se afla în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale/locuințe semicolective). Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, întrucât se afla în zona peri-centrală a municipiului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

## 1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Zalău 2016 – 2023; 2024-2030
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă la nivelul Municipiului Zalău
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Sălaj

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

#### - Studiul topografic

Pentru evidentiarea amplasamentului s-au executat măsurători topografice.

#### - Aviz geotehnic preliminar

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

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

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

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

Date statistice: - Recensământul populației;

- Fișa localităților

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

#### 2.1.1 *Date privind evoluția zonei*

Municipiul Zalău este situat în zona centrală a județului Sălaj, în bazinul hidrografic al raului Zalău, la contactul depresiunii cu același nume și culmea Mesesului. Cu o suprafață totală de 90,09 km<sup>2</sup>, teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stana.

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

#### 2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realitate cu evoluția localității*

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, aprobat prin HCL nr. 117/2010, acesta se află în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1). În imediata vecinătate a acestuia există construcții cu caracter predominant rezidențial (locuințe individuale/locuințe semicolective).

#### 2.1.3 *Potential de dezvoltare*

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

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Conform Planului de încadrare în zonă (plansa U01), terenul aflat în studiu este situat în intravilanul Municipiului Zalău, cu acces din strada Sarmas, respectiv strada Petre Dulfu.

Amplasamentul studiat este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafață de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sarmas, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini. În prezent, pe amplasament se află 11 construcții industriale și edilitare, propuse spre desființare. În paralel cu elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit în continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obținerea autorizațiilor de desființare necesare în vederea eliberării amplasamentului.

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

Intrucât amplasamentul studiat se află, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente

(UID1), a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze reconversia functionala in zona rezidentiala cu functiuni complementare, studiind posibilitatile de amplasare a constructiilor propuse, dotarea cu utilitati, rezolvarea acceselor, a vecinatatilor si a tuturor conditiilor de functionare in scopul solicitat.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

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

Din punct de vedere geografic, județul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) si Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o larga raspandire pe teritoriul judetului si reprezinta importante zone agricole de concentrare a asezarilor.

Principala caracteristica a rețelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a rețelei lacustre naturale, dar cu aparitia din ce in ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij si Salaj reprezinta principalele ape curgatoare din judet. De asemenea, pe raza judetului se afla si Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul raului Crasna. Raul Crasna (maghiara: Kraszna) izvoraste din Muntii Apuseni, strabate Dealurile de Vest si Campia de Vest din Romania, varsandu-se in Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul rau ce izvoraste de pe teritoriul judetului Salaj, din inseurarea Osteana intre Muntii Meses si Muntii Plopis. Raul propriu zis se formeaza la confluenta bratelor Cizer si Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, considera Raul Cizer ca reprezentand cursul superior al raului Crasna. In continuare raul se indreapta spre nord pana la Varsolt, de unde pentru a ocolii cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi sa se indrepte din nou spre nord, traversand defileul epigenetic intre localitatile Simleu Silvaniei si Uileacu Simleului, iesind din judet la Dersida. Raul Crasna isi continua cursul pe teritoriul judetului Satu Mare pana la iesirea din tara pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsandu-se apoi in raul Tisa.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat intr-o zona cu clima temperat continental moderata si se caracterizeaza prin urmatoarele elemente:

- temperatura medie multianuala 9,5°C;
- precipitatii medii anuale de peste 630 l/mp;
- vanturile au directie schimbatoare, frecventa anuala cea mai mare avand din directia sud-est, schimbarile de directie fiind influentate de configuratia terenului.

Tendinta generala este de dezvoltare si aliniere la cerintele normelor U.E. privind mediul de viata al populatiei, dar si dezvoltarea in sectorul comercial, prin atragerea de investitori in zona. Se cunoaste ca pe teritoriul judetului exista o interferenta cu proiectul autostrazii Transilvania ceea ce poate duce, cel mai probabil, la cresterea interesului pentru zona.

Traseul viitoarei autostrazi A3, proiect aflat in faza de implementare, va imbunatati conectivitatea municipiului Zalau catre: centrul Transilvaniei si municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti si granita de sud; Municipiul Oradea, vestul tarii, cu acces spre Europa Occidentala.

## 2.4 Circulația

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

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

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

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

### 2.4.3 *Accesibilitate pe căi rutiere*

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

În ceea ce privește coridoarele de transport Pan-Europene, Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest, implicit județul Sălaj, nu sunt traversate de aceasta. Pentru contracararea acestei situații, în prezent sunt în derulare lucrările de execuție la Autostrada Brașov-Borș, care va traversa județul Sălaj pe o lungime de 84 km, fiind prevăzute trei puncte de intersecție: Zimbor, Zalău și Nușfalău. Unitățile administrativ-teritoriale strabătute de Autostrada Brașov-Borș, în județul Sălaj sunt următoarele (de la sud-est la vest): Zimbor, Sînmihaiul Almașului, Românași, Treznea, Zalău, Meseșenii de Jos, Crasna, Boghiș, Nușfalău, Crasna, Ip și Marca.

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

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcția sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaționându-se cu comunele Românași, Sînmihaiul Almașului, Zimbor (DN1G) și județul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocșa, Sărmașag, Bobota și județul Satu-Mare;

- la nord de DN1H, relaționându-se cu comunele Crișeni, Mirșid, orașul Jibou (DN1G) și județul Maramureș, respectiv comunele Hereclean, Vârșolț, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșenii de Jos, respectiv cu comunele Mirșid și Creaca;
- la sud de DJ108R relaționându-se comuna Agrij (DJ108A) și județul Cluj;
- la sud-est de DC73 relaționându-se cu satul aparținător Stâna.

#### **2.4.4 Accesibilitate pe cale aerienă**

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

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

#### **2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare**

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

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

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

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

#### 2.4.6 *Lucrări propuse, în limita zonei studiate*

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public (se vor face conexiunile astfel încât traficul generat de noua dezvoltare să nu împiedice traficul de tranzit din zonă etc.).

Apare necesitatea modernizării accesului auto din strada Petre Dulfu, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Se propune amenajarea unor noi intrări/ieșiri, pentru a asigura un bun flux necesar funcționării optime a ansamblului. Pentru asigurarea unei trame stradale suficiente se propune cedarea unei suprafețe pentru lărgirea Străzii Petre Dulfu. Se va asigura o tramă stradală de 8,00m cu parte carosabilă și pietonală.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului și subterane, respectându-se prevederile HG nr. 525/1996 și a normelor locale. Pentru fiecare unitate locativă proiectată se va avea în vedere asigurarea unui nr. de 1,5 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), asigurându-se minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situație anexat documentației. Se vor asigura un număr de cca. 154 de locuri în parcarile subterane și un număr de cca 90 locuri supraterane.

Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavaj)/ beton asfaltic/ beton rutier. Structura platformei se va realiza după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările stratificatei propuse în proiectul de specialitate. Se vor trata distinct zonele carosabile și necarosabile (pietonale), cu luarea în considerare a accesului autospecialelor.

Zonele de carosabil pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier cu beton asfaltic sau beton rutier. Nu se acceptă zone carosabile cu piatră/ pământ sau similar.

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

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

Spațiile verzi vor fi înierbate după terminarea lucrărilor și se vor planta arbuști ornamentali.

## 2.5 *Ocuparea terenurilor*

### 2.5.1 *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

În momentul de față pe terenul de amplasament se afla 11 construcții industriale și edilitare, propuse spre desființare. În paralel cu elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal, denumit în continuare PUZ, beneficiarul va proceda la obținerea autorizațiilor de desființare necesare în vederea eliberării amplasamentului.

### 2.5.2 *Relationari între funcțiuni*

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

### 2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Actualmente, conform PUG, pentru zona in discutie, sunt reglementati urmatoorii indici urbanistici:

**P.O.T. max. admis UID1 (Cf. PUG2010) = 65%**

**C.U.T. max. admis UID1 (Cf. PUG2010) = 1,50**

P.O.T. max. admis A2 (Cf. PUG aprobat prin HCL 98/2023) = 70%

C.U.T. max. admis A2 (Cf. PUG aprobat prin HCL 98/2023) = 2,80

P.O.T. max. admis L2 (Cf. PUG aprobat prin HCL 98/2023) = 40%

C.U.T. max. admis L2 (Cf. PUG aprobat prin HCL 98/2023) = 1,85

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unui ansamblu rezidential cu functiuni complementare, se propun urmatoorii indici urbanistici, **diminuati fata de reglementarile actuale:**

**P.O.T. max. propus = 40,00%**

**C.U.T. max. propus = 1,50**

### 2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În momentul de față pe terenul de amplasament se afla 11 constructii industriale si edilitare, propuse spre desfiintare

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

### 2.5.6 Asigurarea cu spatii verzi

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

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

Nu este cazul.

### 2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situatiei existente, pentru zona studiata in prezenta documentatie, reies urmatoarele disfuncționalități:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

| DOMENII                                  |                           | DISFUNCȚIONALITĂȚI                                                                                                                                                                                                         | PRIORITĂȚI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CIRCULAȚII                               |                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- strada secundară (Petre Dulfu) fără sistematizare coerentă și gabarite necesare</li><li>- lipsa semnalizărilor rutiere corespunzătoare</li><li>- lipsa aleilor pietonale</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- corelarea investiției cu posibilitățile de modernizare a străzilor principale</li><li>- crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat</li><li>- asigurare tramă stradală pe Str. Petre Dulfu</li></ul>                                               |
| FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR |                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- fond construit eterogen și dezorganizat</li><li>- fond construit parțial degradat</li></ul>                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament</li><li>- zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z.</li><li>- asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți</li><li>- asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare</li></ul> |
| SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT         |                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- parcela studiată are aspect năgrijit, aceasta fiind parțial exploatată în prezent</li><li>- lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă</li></ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim conform legislației în vigoare</li></ul>                                                                                                                                                                              |
| PROBLEME DE MEDIU                        |                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă</li></ul>                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării</li></ul>                                                                                                                                                                                                           |
| PROTEJAREA ZONELOR                       | cu valoare de patrimoniu  | <ul style="list-style-type: none"><li>- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată</li></ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)</li></ul>                                                                                                                                                                                                 |
|                                          | pe baza normelor sanitare | <ul style="list-style-type: none"><li>- nu există restricții din punct de vedere sanitar</li></ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse</li></ul>                                                                                                                                                                                                                              |
|                                          | cu destinație specială    | <ul style="list-style-type: none"><li>- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială</li></ul>                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                          | zone poluante             | <ul style="list-style-type: none"><li>- nu este cazul</li></ul>                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu</li></ul>                                                                                                                                                                                                                   |

## 2.6 Echiparea edilitară

### 2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze natruale-dupa caz)

Solutia propusa respecta legislatia in vigoare si va fi reprezentata in plansa de Retele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Proiectul va respect avizele operatorilor de retele edilitare publice din oras.

Imobilul va fi racordat la utilitatile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

Amplasamentul va fi racordat la retelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale.

#### a. Modul de asigurare si distributie al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețeaua publică existentă. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75/90 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip subteran si/sau suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometre echipate cu contoare de apă clasa de precizie C, dotate cu functia de citire la distanta. Soluția

tehnică de realizare a racordării la rețeaua de alimentare cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

#### **b. Modul de asigurare al apei calde curente**

Asigurarea apei calde va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și/sau boilere. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

#### **c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate**

**Canalizarea menajeră** va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la rețeaua stradală existentă. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămine de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării la rețeaua publică va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

**Apele pluviale** vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre între 160 și 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua stradală existentă/ rigolă.

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.

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

#### **d. Alimentarea cu energie termică**

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

#### **e. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin post de transformare racordat la rețelele publice de medie tensiune existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice în incinta se asigura prin firide de distribuție conectate în buclă.

Pentru fiecare imobil va fi prevăzută o firida de distribuție, contorizare și protecție, amplasată pe fatada. Din firida de distribuție, prin cabluri de tip cyyf vor fi racordate tablourile electrice generale

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

aferente fiecărui apartament. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003 și normativul I7/2011, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

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

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

**f.Telecomunicații**

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

**g.Alimentarea cu gaze naturale**

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

**h.Evacuarea rezidurilor menajere solide**

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

**2.6.2 Principalele disfuncționalități**

În zona s-au identificat următoarele disfuncționalități:

| DOMENII                                  | DISFUNCȚIONALITĂȚI                                                                                                                                               | PRIORITĂȚI                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CIRCULAȚII                               | - strada secundară (Petre Dulfu) fără sistematizare coerență și gabarite necesare<br>- lipsa semnalizărilor rutiere corespunzătoare<br>- lipsa aleilor pietonale | - corelarea investiției cu posibilitățile de modernizare a străzilor principale<br>- crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat<br>- asigurare tramă stradală pe Str. Petre Dulfu                                          |
| FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR | - fond construit eterogen și dezorganizat<br>- fond construit parțial degradat                                                                                   | - studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament<br>- zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z.<br>- asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți<br>- asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare |
| SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT         | - parcela studiată are aspect neglijat, aceasta fiind parțial exploatată în prezent<br>- lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă                               | - reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim conform legislației în vigoare                                                                                                                                                               |
| PROBLEME DE MEDIU                        | - poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației din zonă                                                                                              | - crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării                                                                                                                                                                                            |
| PROTEJAREA ZONELOR                       | cu valoare de patrimoniu                                                                                                                                         | - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)                                                                                                                                                                                  |
|                                          | pe baza normelor sanitare                                                                                                                                        | - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse                                                                                                                                                                                                               |
|                                          | cu destinație specială                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                          | zonă poluantă                                                                                                                                                    | - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu                                                                                                                                                                                                    |

## 2.7 Probleme de mediu

### 2.7.1 *Relatia cadrul-natural – cadru construit*

Planul Urbanistic Zonal urmareste ca amplasamentul constructiei prevazuta a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in cadrul natural/construit.

### 2.7.2 *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferita pana in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii .

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe si substante nocive in atmosfera sau in sol. La proiectare si in exploatare se vor respecta prevederile de protectie a mediului prevazute de legislatia in vigoare pentru evitarea poluarii mediului prin degajari de substante nocive in aer, apa si sol.

In exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substantelor nocive sau insalubre de catre instalatiile de incalzire si ventilare si crearea de posibilitati de curatire a instalatiilor care sa impiedice aparitia si dezvoltarea acestor substante.

Crearea unui mediu hidrotermic optim implica asigurarea unei ambiante termice globale si locale atat in regim de iarna cat si in regim de vara. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelata cu asigurarea calitatii aerului si optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implica solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere, astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

#### 2.7.2.1 PROTECTIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajera. Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate si sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

##### Protectia aerului:

Cosul de fum de la centrala termica va fi dimensionat corespunzator, realizat din metal, cu pereti dubli, termoizolati. Cosul de fum se va ridica 1,50 m deasupra aticului, astfel incat sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.

##### Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in rețeaua publica fara poluanti. Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in rețeaua publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger si evacuate in rețeaua de canalizare a orasului. Toate apele deversate in rețeaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in NTPA002 – 2002.

#### **Protectia aerului:**

Pe timpul executiei: Pe timpul executie se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamantului din excavatii se va acoperii camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

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

#### **Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

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

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

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

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

#### **Protectia impotriva radiatiilor:**

Nu este cazul

#### **Protectia solului si a subsolului:**

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

- imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;
- alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

- organizarea de santier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;
- la parasirea incintei organizarii de santier, roțile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;
- constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruiți periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

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

- Poluarea spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide
- Fisurarea rețelei de canalizare prost executata.

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

**Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

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

**Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

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

**Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:**

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

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

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

Pe timpul functionarii: Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintei. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

**Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:**

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

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

## 2.8 Opțiuni ale populației

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

### 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău, terenul este situat în intravilanul localității, aflându-se în zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1).

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

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

#### 3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – CIRCULAȚIA.

#### 3.5 Zonificare funcțională – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul pentru care se solicită schimbarea destinației, zona industrială și de depozitare (UID), Subzona zonei industriale și de depozitare existente (UID1), în zona rezidențială cu funcțiuni complementare (ZRFC), este alcatuit în prezent din Teren intravilan în suprafața de 10.624,00 mp înscris în C.F. nr. 75253 Zalău, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat în Municipiul Zalău, pe strada Sarmas, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

##### Indici urbanistici propuși

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| - Suprafața totală de teren     | St. = 10.624,00 mp. |
| - Suprafața construită estimată | Sc. ~ 2.480,00 mp.  |
| - Suprafața desfasurată         | Sd. ~ 9.260,00 mp.  |
| - POT propus:                   | 23,34 %             |
| - CUT propus:                   | 0,87                |

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, se propun următorii indici urbanistici, **diminuati fata de reglementările actuale:**

**P.O.T. max. propus = 40,00%**

**C.U.T. max. propus = 1,50**

### Tabel centralizator cu suprafețe preconizate (cf. mobialre PUZ)

| Nr. crt.     | Modul de utilizare a terenului   | Existent |      | Propus |       |
|--------------|----------------------------------|----------|------|--------|-------|
|              |                                  | mp       | %    | mp     | %     |
| 1.           | Clădiri (Sc)                     | 0,00     | 0,00 | 2480   | 23,34 |
| 2.           | Alei carosabile/ parcuri/ cedări | 0,00     | 0,00 | 2805   | 26,40 |
| 3.           | Alei pietonale/ trotuare         | 0,00     | 0,00 | 789    | 7,43  |
| 4.           | Spatii verzi amenajate           | 0,00     | 0,00 | 4550   | 42,83 |
| 5.           | Suprafata teren                  | 10624    | 100  | 10624  | 100   |
| <b>Total</b> |                                  | 10624    | 100  | 10624  | 100   |

## 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețeaua publică existentă. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75/90 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip subteran si/sau suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin branșamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometre echipate cu contoare de apă clasa de precizie C, dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării la rețeaua de alimentare cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

### 3.6.2 Canalizare menajeră

**Canalizarea menajeră** va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200/250 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale până la rețeaua stradală existentă. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămine de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării la rețeaua publică va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

**Apele pluviale** vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre între 160 și 315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe ambele părți ale carosabilului și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 160/200 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de

curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Apele pluviale vor fi descărcate la rețeaua stradală existentă/ rigolă.

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.

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

### 3.6.3 Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin post de transformare racordat la rețelele publice de medie tensiune existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Distribuția energiei electrice în incinta se asigura prin firide de distribuție conectate în bucla.

Pentru fiecare imobil va fi prevazuta o firida de distribuție, contorizare și protecție, amplasata pe fatada. Din firida de distribuție, prin cabluri de tip cyyf vor fi racordate tablourile electrice generale aferente fiecarui apartament. Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003 și normativul I7/2011, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

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

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

### 3.6.4 Alimentare cu agent termic

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

### 3.6.5 Gospodarie comunală

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

## 3.7 Protecția mediului

Activitatea propusă nu va avea un impact negativ asupra mediului.

## 3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.

#### 4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propune determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Planul urbanistic zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și soluționarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată amplasamentul construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și soluționarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii și funcționării corecte a unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare.

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

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

**Întocmit,**  
**arh. Vlad Adrian PRUNEA**

**Verificat,**  
**arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN**

## Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1 ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

#### 2 BAZA LEGALĂ

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;
- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;

- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice si MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentatiilor de investitii în constructii;
- Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, actualizata si republicata;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgenta a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protectie mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mica;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animal;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protectia animalelor în timpul sacrificarii si uciderii

- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural. Se urmareste analiza si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unui ansamblu de locuit și funcțiuni complementare.

### 3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul pentru care se solicita schimbarea destinatiei, din zona industriala si de depozitare (UID), Subzona zonei industriale si de depozitare existente (UID1), in zona rezidentiala cu functiuni complementare (ZRFC), este alcatuit in prezent din Teren intravilan in suprafata de 10.624,00 mp inregistrat in C.F. nr. 75253 Zalau, nr. cad. 75253, proprietatea firmei 2 IC MESEȘ S.R.L., situat in Municipiul Zalau, pe strada Sarmas, nr. 50, acesta fiind liber de sarcini.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REVONVERSIEI ZONEI INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii), pentru autorizarea executării constructiilor în cadrul zonei studiate.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitara, cai de comunicatii si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

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

- Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificata, dupa cum urmeaza:

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

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

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

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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

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

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

#### Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

#### Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

### Emisii atmosferice

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

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

### Zgomot

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

### Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic 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 - republicată (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 există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

### Zone cu situri arheologice

În zona nu există situri arheologice.

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

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice intocmite in acest scop.

## 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In 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 intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.
- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.
- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

- Amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor/perdelelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic.

## 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### Accese carosabile

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

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

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

### Accese pietonale

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

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

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

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

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

Lucrările de racordare și de bransare 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 orașului dacă legea nu dispune altfel.

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

## 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o 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 posterioare (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 influenteaza dimensiunile parcelor sunt:

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

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

#### Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei si armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de inaltime, detalii de arhitectura, conformarea acoperisului si invelitorii, etc.), dar numai in cazul cand cladirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

### **10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI**

#### Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism si in conformitate cu prevederile PUZ.

#### Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

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

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este cea a unităților comerciale și de servicii / locuire.

#### UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** – Subzona rezidențială cu funcțiuni complementare (**ZRFC**).

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** – Subzona rezidențială cu funcțiuni complementare (**ZRFC**).

#### 1 GENERALITĂȚI

**Art. 1** – **ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** – Subzona rezidențială cu funcțiuni complementare (**ZRFC**).

**Art. 2** – Funcțiunea dominantă a zonei: apartamente de locuit , cu posibilitatea amenajării de spații pentru activități economice cu caracter comercial și de servicii la nivelul parterului.

- Locuințe colective sau semicolective (apartamente de locuit);
- Spații comerciale, galerii comerciale, market;
- Servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei cu caracter central, pentru întreținere și grupuri sanitare;
- Agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinarie etc.
- Posta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite;
- Spații pentru târguri și expoziții;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cofetarie, cafenea, bar;
- Birouri
- Funcțiuni specifice zonei etc.

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

## 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

**Art. 4** – Utilizari permise : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

**Art. 5** – Utilizari permise cu conditii

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

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

**Art. 6** – Utilizari interzise

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

**Art. 7** – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- până la stabilizarea versanților, pe bază de expertiză geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declanșate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prăbușiri;
- până la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică:
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului pânzei freatice / revărsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- până la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (păduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- până la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- până la descărcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- până la obținerea avizului MApN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse;
- până la elaborarea PUZ / PUD - urilor, la toate suprafețele solicitate pentru introducerea în intravilan;

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

- zone de siguranță față de căile de comunicație:
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;

- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrala de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

### 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**Art. 9** Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 15,00m.

**Art. 10** Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

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

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

pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri fata de limitele laterale de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 3m, iar fata de limita posterioara de H/2 din înălțimea construcțiilor, dar nu mai puțin de 5m; 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 cornisa a celei mai înalte dintre ele, D=H).

Pentru nivelul(rile) subteran(e) se vor respecta retragerile conform Codului Civil, fara a afecta proprietatile invecinate, iar spatiile de la nivelul cotei amenajate, la nivelul parterului vor fi organizate conform planului de situatie (amenajari de spatii verzi/ circulatii/ etc.).

**Art. 12** Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale

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

**Art. 13** Circulații/ accese carosabile

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

#### **Art. 14** Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 15** Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare este conform NP 051-2012, asigurându-se minim 1,50 locuri de parcare pentru fiecare apartament rezultat, asigurându-se totodată un număr suficient de locuri de parcare pentru public, precum și pentru vizitatori, conform planului de situație anexat documentației.

#### **Art. 16** Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim propus este de Subsol/Demisol+Parter+2Etaje+Etajul 3 Retras, cu înălțimea maximă admisă de 15,00 m, față de cota +0,00.

#### **Art. 17** Aspectul exterior al clădirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

#### **Art. 18** Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

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

#### **Art. 19 Spații plantate**

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

#### **Art. 20 Împrejmuiri**

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

#### **Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis**

POT = max. 40,00 %.

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

CUT = max. 1,50

### **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.

**Întocmit,**  
**arh. Vlad Adrian PRUNEA**

**Verificat,**  
**arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN**

## CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

### I. ANEXA Nr. 1

*la regulament*

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

##### 1.1 Construcții administrative

Sediul Parlamentului

Sediul Presedinției

Sediul Guvernului

Sediul Curții Supreme de Justiție

Sediul Curții Constituționale

Sediul Consiliului Legislativ

Sedii de ministere

Amplasament: capitala României, în zona centrală

Sedii de prefecturi

Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

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

Sedii de primării

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

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.

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.

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

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

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

### Sedii de banci - sediul central

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

### - filiale

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

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

Amplasament: în zona centrala/de interes.

## **1.3 Construcții comerciale**

### Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

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

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

### Supermagazin (supermarket)

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

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

### Piața agroalimentară

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

### Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

### Alimentație publică

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

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

### Servicii

Amplasament: în zona centrala, comerciala, rezidențiala sau de agrement.

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

### Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

## **1.4 Construcții de cult**

### Lacase de cult

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

### Manastiri

### Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

#### Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.

### 1.5 Construcții de cultura

#### Expoziții

#### Muzee

#### Biblioteci

#### Cluburi

#### Sali de reuniune

#### Cazinouri

#### Case de cultura

#### Centre si complexe culturale

#### Cinematografe

#### Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de pupari

#### Sali polivalente

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

- este posibila amplasarea în zona comerciala, administrativa, religioasa sau de agrement
- se va evita amplasarea în vecinatatea unităților poluante

#### Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

### 1.6 Construcții de învățământ

#### Învățământ prescolar (grădinițe)

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

#### Scoli primare

#### Scoli gimnaziale

#### Licee

#### Scoli postliceale

#### Scoli profesionale

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

#### Învățământ superior

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

### 1.7 Construcții de sanatate

#### Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** | Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

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

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

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagiosi, 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)

Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe.

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

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

Leagăn de copii

Amplasament: în general în zone extraorășenești.

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

## **1.8 Construcții și amenajări sportive**

Complexuri sportive

Stadioane

Sali de antrenament pentru diferite sporturi

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

Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)

### Patinoare artificiale

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

### Poligoane pentru tir

### Popicarii

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

## **1.9 Construcții de agrement**

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)

Parcuri

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**

Hotel \* \*\*\*\*\*

Hotel-apartament \* \*\*\*\*\*

Motel \* \*\*

Vile \*\* \*\*\*\*\*

Amplasament: în zone nepolluate, 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)

Bungalouri \* \*\*\*

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

Cabane categoria \* \*\*\*

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

Campinguri \* \*\*\*\*

Sate de vacanță \*\* \*\*\*

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

## **1.11 Construcții de locuințe**

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

## II. ANEXA Nr. 2

la regulament

### 2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

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

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

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse

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

Zone de recreere

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

#### 2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultură și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament, la pct. 1.5.5, 1.5.7 - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, se va prevedea un spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m<sup>2</sup>/loc, în afara spațiului destinat circulației publice. La aceasta se va adăuga suprafața necesară spațiilor verzi și plantațiilor, dimensionată conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Construcții de învățământ

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

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

Pentru învățământul prescolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 m<sup>2</sup>/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 m<sup>2</sup>/elev.

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

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

#### Construcții de sanatare

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

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

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

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/copil pentru creșe și de 40 m<sup>2</sup>/copil pentru creșele special organizate în patru zone:

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

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

#### Construcții 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.

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.

### III. ANEXA Nr. 3

*la regulament*

#### 3 ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

##### **3.1 - Construcții administrative si financiar-bancare**

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

##### **3.2 - Construcții comerciale**

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

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

##### **3.3 - Construcții de cult**

Condițiile de orientare sunt date de specificul cultului.

##### **3.4 - Construcții de cultura**

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

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

##### **3.5 - Construcții de învățământ**

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

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

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

##### **3.6 - Construcții de sanatate**

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

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

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

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

### 3.7 - Construcții si amenajari sportive

Vor fi luate masuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinilor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori si arbusti cat mai uniforme ca densitate si înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitarii fenomenelor de discontinuitate luminoasa;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai salii de sport.

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

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

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

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

### 3.8 - Construcții de agrement

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

### 3.9 - Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomanda orientarea nord a spațiilor tehnice si a anexelor.

### 3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### IV. ANEXA Nr. 4

*la regulament*

#### 4 ACCESE CAROSABILE

Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența 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 strazi de categoria I și a II-a, după caz;
- accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
  - accesul carosabil oficial va fi 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 strazi de categoria I și a II-a, după caz.

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

##### 4.3 - Construcții comerciale

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

4.3.2 - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi 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 cultura

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

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

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

- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din 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 legatură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

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

#### **4.7 - Construcții de sanătate**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.12 - Toate categoriile de construcții

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

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

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

## V. ANEXA Nr. 5

*la regulament*

### 5 PARCAJE

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

#### 5.1 - Construcții administrative

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

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

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

#### 5.2 - Construcții financiar-bancare

5.2.1 - Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 20 de salariați si un spor de 50% pentru clienți.

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

#### 5.3 - Construcții comerciale

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

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

5.3.2 - Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masa.

5.3.3 - La acestea se vor adauga 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 numarul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

## 5.5 - Construcții culturale

5.5.1 - Pentru construcțiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, cate 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 sala.

## 5.6 - Construcții de învățământ

5.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevazute 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 adauga, în funcție de capacitatea construcției, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

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

## 5.7 - Construcții de sanatate

5.7.1. Pentru construcții de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1 - 1.7.7, cate 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, cate un loc de parcare la 10 persoane angajate.

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

## 5.8 - Construcții sportive

5.8.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, dupa cum urmeaza:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 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 adauga, în funcție de capacitatea construcției, un numar de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare.

## 5.9 - Construcții si amenajari de agrement

5.9.1 - Pentru toate categoriile de construcții si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în funcție de capacitatea construcției, cate un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

5.9.2 - Pentru cluburi va fi prevazut cate 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 prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de cladire si 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 indicii 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 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

## 5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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

## VI. ANEXA Nr. 6

### *La regulament*

### 6 SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

#### **6.1 - Construcții administrative si financiar-bancare**

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

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

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

#### **6.2 - Construcții comerciale**

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

#### **6.3 - Construcții de cult**

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

#### **6.4 - Construcții culturale**

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

#### **6.5 - Construcții de sanatate**

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

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- parc organizat cu o suprafața de 10-15 m<sup>2</sup>/bolnav.

6.5.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.9 - 1.7.10 vor fi prevazute spații verzi si plantate de 10-15 m<sup>2</sup>/copil.

#### **6.6 - Construcții si amenajari sportive**

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

#### **6.7 - Construcții de turism si agrement**

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

#### **6.8 - Construcții de locuințe**

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi si plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m<sup>2</sup>/locuitor.

#### **6.9 - Construcții industriale**

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

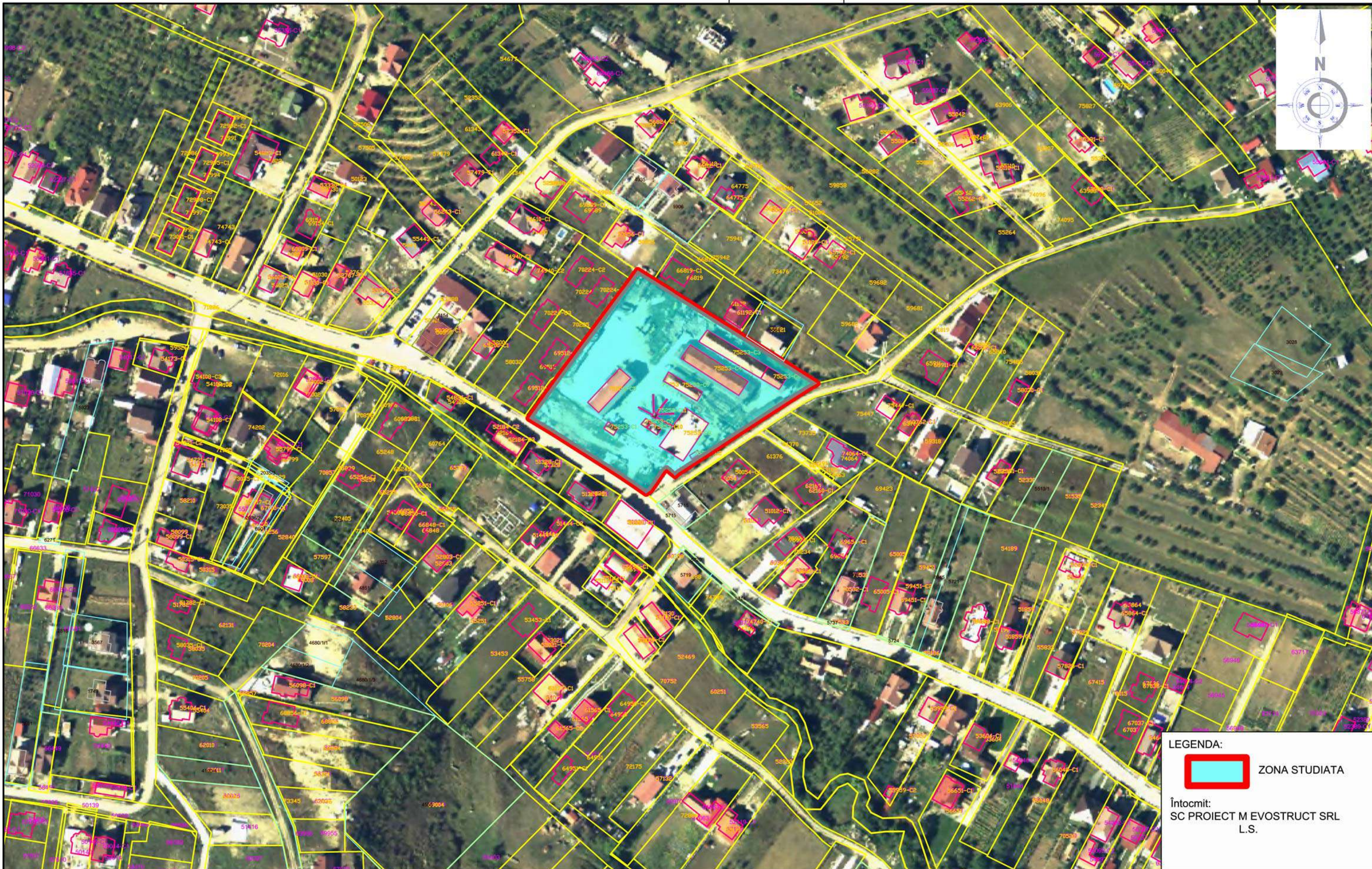
# A01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

suprapunere ortofotoplan

CF. NR. 75253

MUNICIPIUL ZALAU

scara 1: 2 000

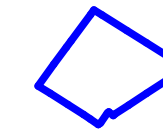


LEGENDA:

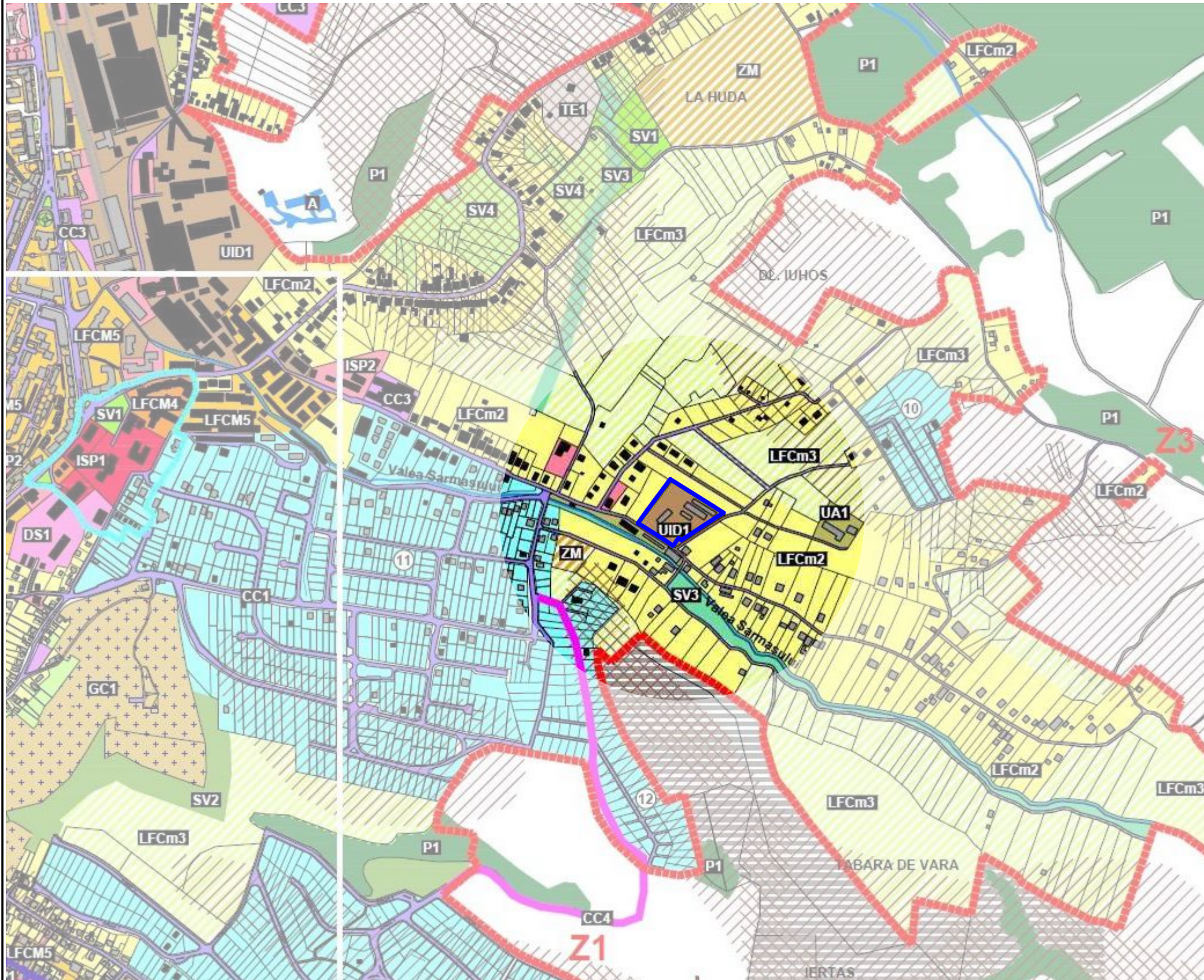


ZONA STUDIATA

Întocmit:  
SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL  
L.S.



PARCELA STUDIATA



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



SERVICIU DE  
CERTIFICARE SISTEME

ISO  
9001  
14001  
45001  
27001

▲ Arhitectură  
▲ Structură  
▲ Instalații  
▲ Studii geotehnice  
▲ Studii topografice

▲ Urbanism (PUG/PUZ/PUD)  
▲ Drumuri și poduri  
▲ Audit energetic  
▲ Asistență tehnică  
▲ Design interior/ exterior



Project  
EvoStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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



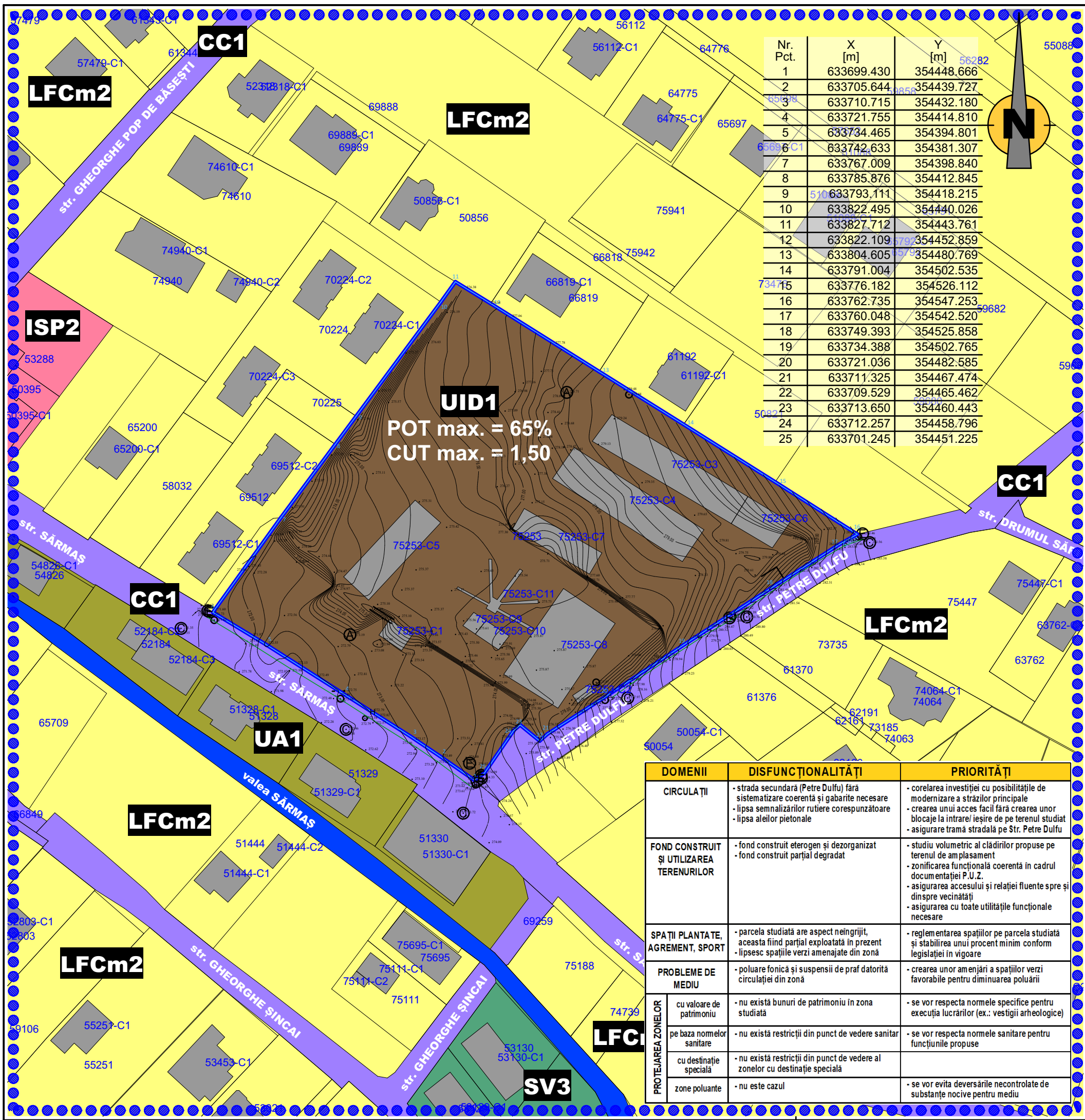
URMA  
PROIECT

PROIECTANT DE  
SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

|                           |                                                                                                                                                                                                    |           |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| BENEFICIAR                | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj                                                                                                              |           |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023 | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str, Sârmaș, nr. 50 |           |
| ȘEF PROIECT               | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                                | SEMNĂTURĂ |
| COORD. R.U.R.             | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                                        |           |
| DESENAT                   | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                                                                                                                                   |           |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.    | INCADRAREA IN TERITORIU                                                                                                                                                                            |           |
| SCARA<br>1:5000           |                                                                                                                                                                                                    |           |
| Planșa U01                |                                                                                                                                                                                                    |           |

A3 420x297mm



### LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1)
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Construcții existente intabulate

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

SCS

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

Arhitectură  
Structură  
Instalații  
Studii geotehnice  
Studii topografice

Urbanism (PUG/PUZ/PUD)  
Drumuri și poduri  
Audit energetic  
Asistență tehnică  
Design interior/ exterior

Proiect M EVOSTRUCT

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

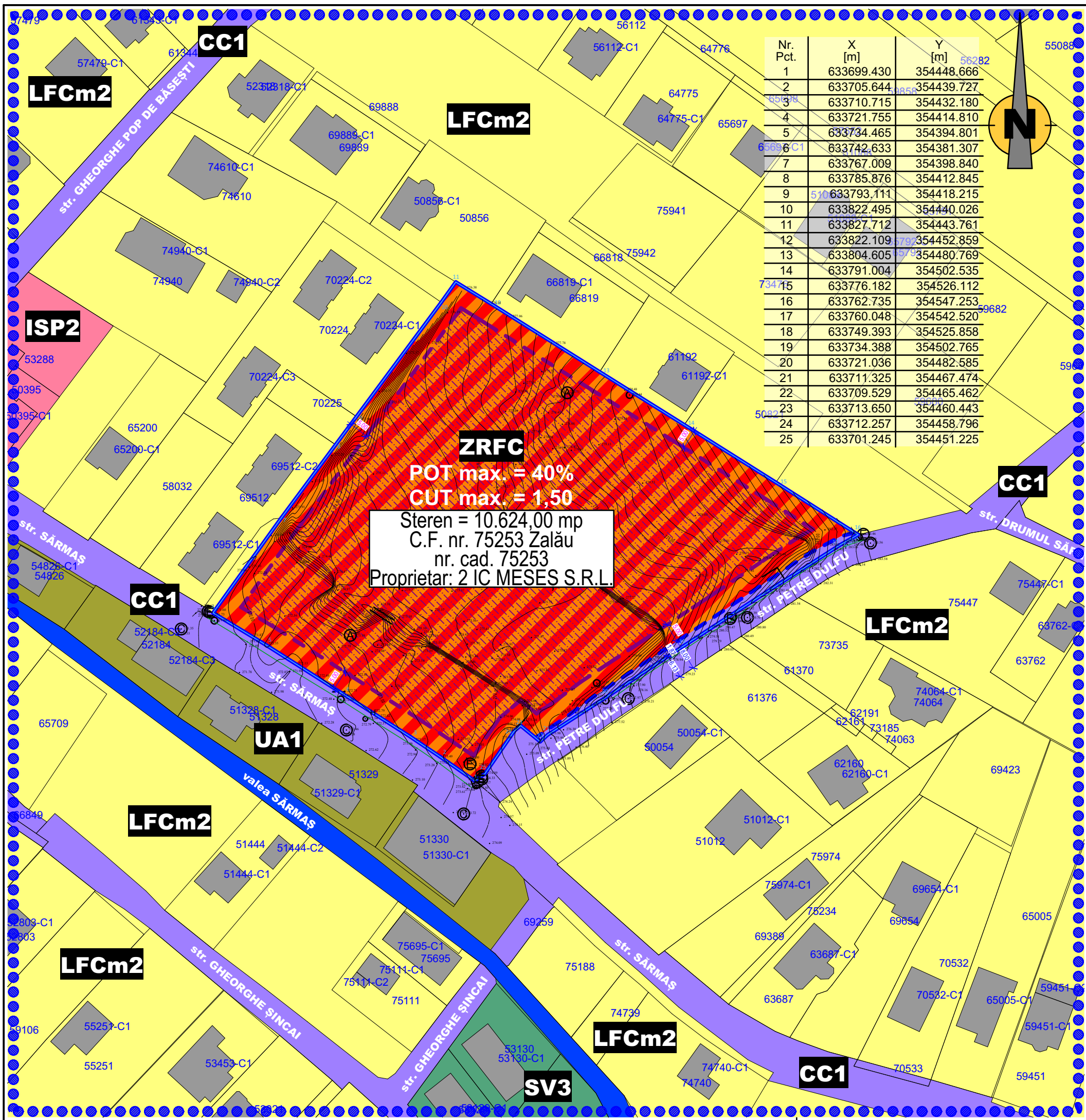
URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- Urbanism
- Arhitectură
- Structură
- Design interior
- Asistență tehnică

|               |                                                                                       |           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| BENEFICIAR    | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj |           |
| PROIECT NR.   | 150 / 2023                                                                            |           |
| ȘEF PROIECT   | ing. Ionuț D. MOISI                                                                   | SEMNĂTURĂ |
| COORD. R.U.R. | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                           |           |
| DESENAT       | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                      |           |
| FAZĂ PROIECT  | SITUATIA EXISTENTA                                                                    |           |
| P.U.Z.        |                                                                                       |           |
| SCARA 1:1000  |                                                                                       |           |
| Planșa        | U02                                                                                   |           |

A3 420x297mm



### LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2)
- Subzona instituții și servicii de interes public existente situată în exteriorul limitei construite protejate (ISP2)
- Subzona unităților agricole, existente (UA1)
- Subzona perdele de protecție (SV3)
- Subzona căi de comunicație rutieră (CC1)
- Valea Sârmaș
- Constructii existente intabulate

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

▲ Arhitectură  
▲ Structură  
▲ Instalații  
▲ Studii geotehnice  
▲ Studii topografice

▲ Urbanism (PUG/PUZ/PUD)  
▲ Drumuri și poduri  
▲ Audit energetic  
▲ Asistență tehnică  
▲ Design interior/ exterior

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

|                                                                                                                                                                                        |                                                                                               |                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
| BENEFICIAR                                                                                                                                                                             | <b>2 IC MESEȘ S.R.L.</b><br>sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj |                                            |  |
| PROIECT NR.                                                                                                                                                                            | 150 / 2023                                                                                    |                                            |  |
| PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sârmaș, nr. 50 |                                                                                               |                                            |  |
| ȘEF PROIECT                                                                                                                                                                            | ing. Ionuț D. MOISI                                                                           | SEMNĂTURĂ                                  |  |
| COORD. R.U.R.                                                                                                                                                                          | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                                   |                                            |  |
| DESENAT                                                                                                                                                                                | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                              |                                            |  |
| FAZĂ PROIECT                                                                                                                                                                           | P.U.Z.                                                                                        |                                            |  |
| SCARA                                                                                                                                                                                  | 1:1000                                                                                        | <b>REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE</b> |  |
| Planșa                                                                                                                                                                                 | U03                                                                                           |                                            |  |

A3 420x297mm



#### LEGENDA:

- Retea de alimentare cu apa PEID mm - Existenta
- Retea alimentare cu apa PEID Ø110 mm - Propusa
- Bransament apa PEID Ø40/50 mm- Propus
- Camin de apometru - Propus
- Camin de apometru general - Propus
- Hidrant stradal Dn 80 - Propus

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

#### PROIECTANT GENERAL



- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Instalații
- ▲Studii geotehnice
- ▲Studii topografice

- ▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲Drumuri și poduri
- ▲Audit energetic
- ▲Asistență tehnică
- ▲Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

|                           |                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                       |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
| BENEFICIAR                | <b>2 IC MESEȘ S.R.L.</b><br>sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj                                                                                                                 |  |                                                                                       |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023 | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br/>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br/>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br/>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b><br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str, Sârmaș, nr. 50 |  |                                                                                       |
| ȘEF PROIECT               | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                       |
| COORD. RUR<br>VERIFICAT   | arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                       |
| REGLEMENTARI<br>EDILITARE | ing. Daniel ILONCZA                                                                                                                                                                                          |  |  |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.    | <b>REGLEMENTĂRI EDILITARE</b><br><i>Alimentare cu apa</i>                                                                                                                                                    |  |                                                                                       |
| SCARA<br>1:1000           |                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                       |
| Planșa U4.1               |                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                       |



LEGENDA:

- Retea canalizare PVC - Existenta
- Retea canalizare PVC Ø200/250 mm - Propusa
- CV Camin de vizitare canalizare menajera - Propus
- CR Camin de racord canalizare menajera - Propus
- Retea canalizare pluviala Ø250/315 mm - Propusa
- CR Camin de racord canalizare pluviala - Propus
- CV Camin de vizitare canalizare pluviala - Propus
- GS Gura de scurgere - Propusa
- SH Separator de hidrocarburi - Propus

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

PROIECTANT GENERAL



- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Instalații
- ▲Studii geotehnice
- ▲Studii topografice

- ▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲Drumuri și poduri
- ▲Audit energetic
- ▲Asistență tehnică
- ▲Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

|                                                          |  |                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| BENEFICIAR                                               |  | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj                                                                                                               |  |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023                                |  | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str. Sărmaș, nr. 50 |  |
| ȘEF PROIECT                                              |  | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                                |  |
| COORD. RUR<br>VERIFICAT                                  |  | arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                                        |  |
| REGLEMENTARI<br>EDILITARE                                |  | ing. Daniel ILONCZA                                                                                                                                                                                |  |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.<br>SCARA<br>1:1000<br>Planșa U4.2 |  | REGLEMENTĂRI EDILITARE<br><i>Canalizare menajera si<br/>canalizare pluviala</i>                                                                                                                    |  |



#### LEGENDA:

- FD Firida de distributie - Propusa
- fdcp Firida de distributie, contorizare si protectie - Propusa
- Racord electric medie tensiune - Propus
- Racord electric subteran - Propus
- PT Post de transformare in anvelopa - Propus

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

#### PROIECTANT GENERAL



SERVICIU DE  
CERTIFICARE SISTEME

ISO  
9001  
14001  
45001  
27001

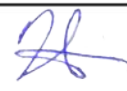
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Studii geotehnice
- ▲ Studii topografice

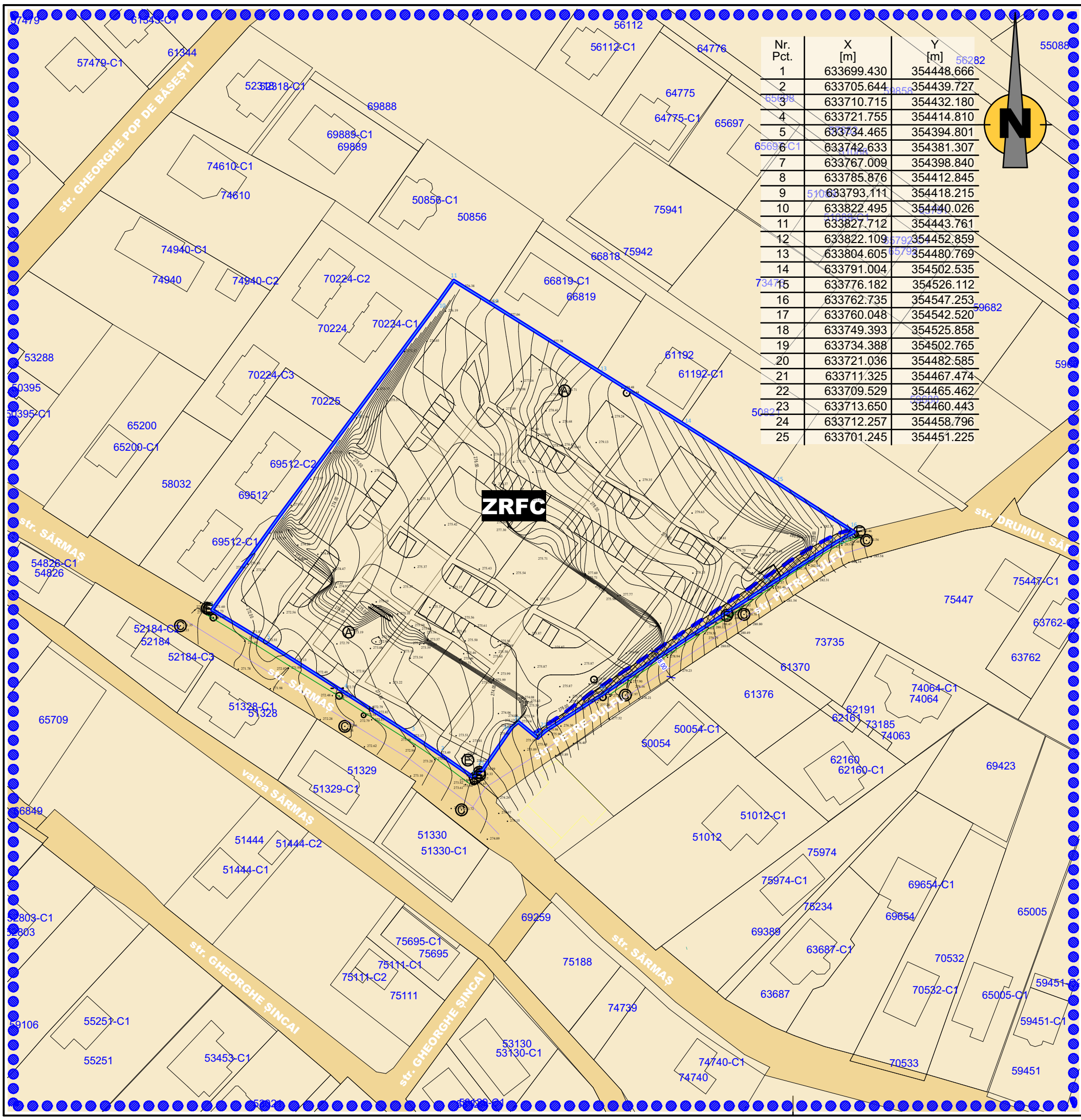
- ▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Audit energetic
- ▲ Asistență tehnică
- ▲ Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

|                                                          |  |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| BENEFICIAR                                               |  | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșeni de Sus, nr. 133, com. Meseșeni de Jos, jud. Sălaj                                                                                                               |                                                                                       |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023                                |  | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE<br>DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU<br>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,<br>str. Sărmaș, nr. 50 |                                                                                       |
| ȘEF PROIECT                                              |  | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
| COORD. RUR<br>VERIFICAT                                  |  | arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                                        |                                                                                       |
| REGLEMENTARI<br>EDILITARE                                |  | ing. Daniel ILONCZA                                                                                                                                                                                |  |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.<br>SCARA<br>1:1000<br>Planșa U4.3 |  | REGLEMENTĂRI EDILITARE<br><i>Alimentare cu energie electrica</i>                                                                                                                                   |                                                                                       |



| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 633699.430 | 354448.666 |
| 2        | 633705.644 | 354439.727 |
| 3        | 633710.715 | 354432.180 |
| 4        | 633721.755 | 354414.810 |
| 5        | 633734.465 | 354394.801 |
| 6        | 633742.633 | 354381.307 |
| 7        | 633767.009 | 354398.840 |
| 8        | 633785.876 | 354412.845 |
| 9        | 633793.111 | 354418.215 |
| 10       | 633822.495 | 354440.026 |
| 11       | 633827.712 | 354443.761 |
| 12       | 633822.109 | 354452.859 |
| 13       | 633804.605 | 354480.769 |
| 14       | 633791.004 | 354502.535 |
| 15       | 633776.182 | 354526.112 |
| 16       | 633762.735 | 354547.253 |
| 17       | 633760.048 | 354542.520 |
| 18       | 633749.393 | 354525.858 |
| 19       | 633734.388 | 354502.765 |
| 20       | 633721.036 | 354482.585 |
| 21       | 633711.325 | 354467.474 |
| 22       | 633709.529 | 354465.462 |
| 23       | 633713.650 | 354460.443 |
| 24       | 633712.257 | 354458.796 |
| 25       | 633701.245 | 354451.225 |

LEGENDA

Limita zona studiata

Limita amplsamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.

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 persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

SCS

ISO 9001 14001 45001 27001

Nr. 0221804180 - RECUNOSCINȚĂ DE ÎNREGISTRARE

▲Arhitectură

▲Structură

▲Instalații

▲Studii geotehnice

▲Studii topografice

▲Urbanism (PUG/PUZ/PUD)

▲Drumuri și poduri

▲Audit energetic

▲Asistență tehnică

▲Design interior/ exterior

Proiect

Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA PROIECT

URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

▲Urbanism

▲Arhitectură

▲Structură

▲Design interior

▲Asistență tehnică

BENEFICIAR

2 IC MESEȘ S.R.L.  
sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj

PROIECT NR. 150 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT

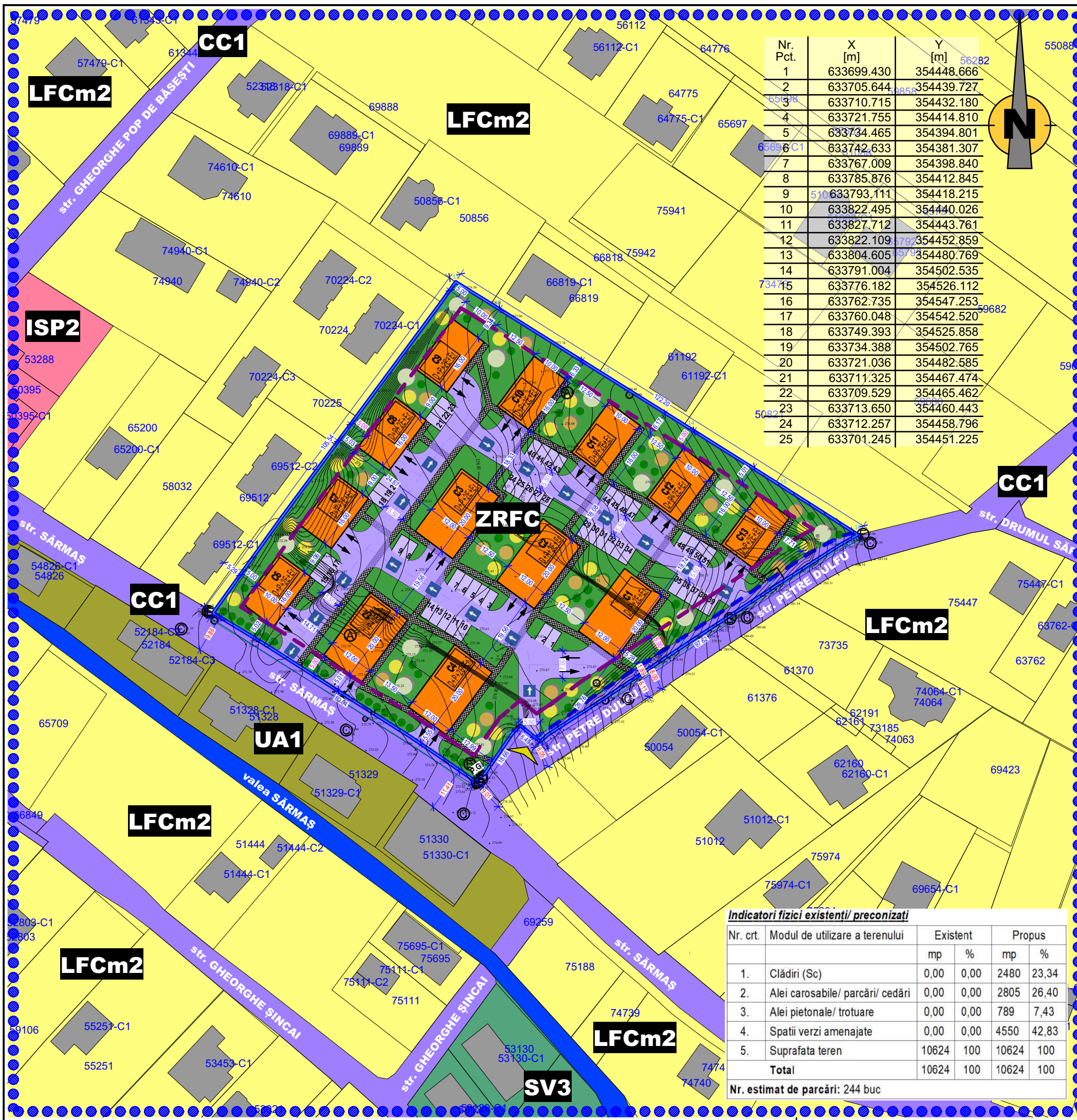
stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.

SCARA 1:1000

Planșa U05

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 1        | 633699.430 | 354448.666 |
| 2        | 633705.644 | 354439.727 |
| 3        | 633710.715 | 354432.180 |
| 4        | 633721.755 | 354414.810 |
| 5        | 633734.465 | 354394.801 |
| 6        | 633742.633 | 354381.307 |
| 7        | 633767.009 | 354398.840 |
| 8        | 633785.876 | 354412.845 |
| 9        | 633793.111 | 354418.215 |
| 10       | 633822.495 | 354440.026 |
| 11       | 633827.712 | 354443.761 |
| 12       | 633822.109 | 354452.859 |
| 13       | 633804.605 | 354480.769 |
| 14       | 633791.004 | 354502.535 |
| 15       | 633776.182 | 354526.112 |
| 16       | 633762.735 | 354547.253 |
| 17       | 633760.048 | 354542.520 |
| 18       | 633749.393 | 354525.858 |
| 19       | 633734.388 | 354502.765 |
| 20       | 633721.036 | 354482.585 |
| 21       | 633711.325 | 354467.474 |
| 22       | 633709.529 | 354465.462 |
| 23       | 633713.650 | 354460.443 |
| 24       | 633712.257 | 354458.796 |
| 25       | 633701.245 | 354451.225 |

| Indicatori fizici existenți/ preconizați |                                  |          |      |        |       |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------|------|--------|-------|
| Nr. crt.                                 | Modul de utilizare a terenului   | Existent |      | Propus |       |
|                                          |                                  | mp       | %    | mp     | %     |
| 1.                                       | Clădiri (Sc)                     | 0,00     | 0,00 | 2480   | 23,34 |
| 2.                                       | Alei carosabile/ parcări/ cedări | 0,00     | 0,00 | 2805   | 26,40 |
| 3.                                       | Alei pietonale/ trotuare         | 0,00     | 0,00 | 789    | 7,43  |
| 4.                                       | Spatii verzi amenajate           | 0,00     | 0,00 | 4550   | 42,83 |
| 5.                                       | Suprafata teren                  | 10624    | 100  | 10624  | 100   |
| Total                                    |                                  | 10624    | 100  | 10624  | 100   |
| Nr. estimat de parcări: 244 buc          |                                  |          |      |        |       |

## LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. intabulare existenta 2 IC MESEȘ S.R.L.
- Subzona Rezidențială cu Funcțiuni Complementare (ZRFC)
- ▨ Zona edificabil, retrageri obligatorii 5m față de toate laturile
- ▨ Căi publice de comunicație rutieră
- ▨ Căi private de comunicație rutieră
- ▨ Platforme de parcare
- ▨ Alei pietonale
- ▨ Spatii verzi amenajate
- ▨ Locuințe colective cu funcțiuni complementare

## BILANT TERITORIAL

| Bilant teritorial                   | Indici urbanistici existenți și propusi                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sconstruita estimata = 2.480,00 mp  | P.O.T. max. admis UID1 (Cf. PUG2010) =65%                                                                                                  |
| Sdesfasurata estimata = 9.260,00 mp | C.U.T. max. admis UID1 (Cf. PUG2010) = 1,50                                                                                                |
| S teren = 10.624,00 mp              | P.O.T. max. propus = 40,00%                                                                                                                |
| Nr. ap. ~ 120                       | C.U.T. max. propus = 1,50                                                                                                                  |
| Nr. parcar = 244                    |                                                                                                                                            |
| P.O.T. propus in PUZ = 23,34 %      | <u>Nota: indicii urbanistici maxim propusi sunt situati sub valorile aferente UTR "L2", conform PUG Zalău aprobat prin HCL nr. 98/2023</u> |
| C.U.T. propus in PUZ = 0,87         |                                                                                                                                            |

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

SERVICIU DE CERTIFICARE SISTEME

ISO 9001  
14001  
45001  
27001

▲ Arhitectură  
▲ Structură  
▲ Instalații  
▲ Studii geotehnice  
▲ Studii topografice

▲ Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)  
▲ Drumuri și poduri  
▲ Audit energetic  
▲ Asistență tehnică  
▲ Design interior/ exterior

Proiect Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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

URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

- ▲ Urbanism
- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Design interior
- ▲ Asistență tehnică

BENEFICIAR

2 IC MESEȘ S.R.L.

sat. Meseșenii de Sus, nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj

PROIECT NR.

150 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Sărmaș, nr. 50

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT

stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT

P.U.Z.

SCARA

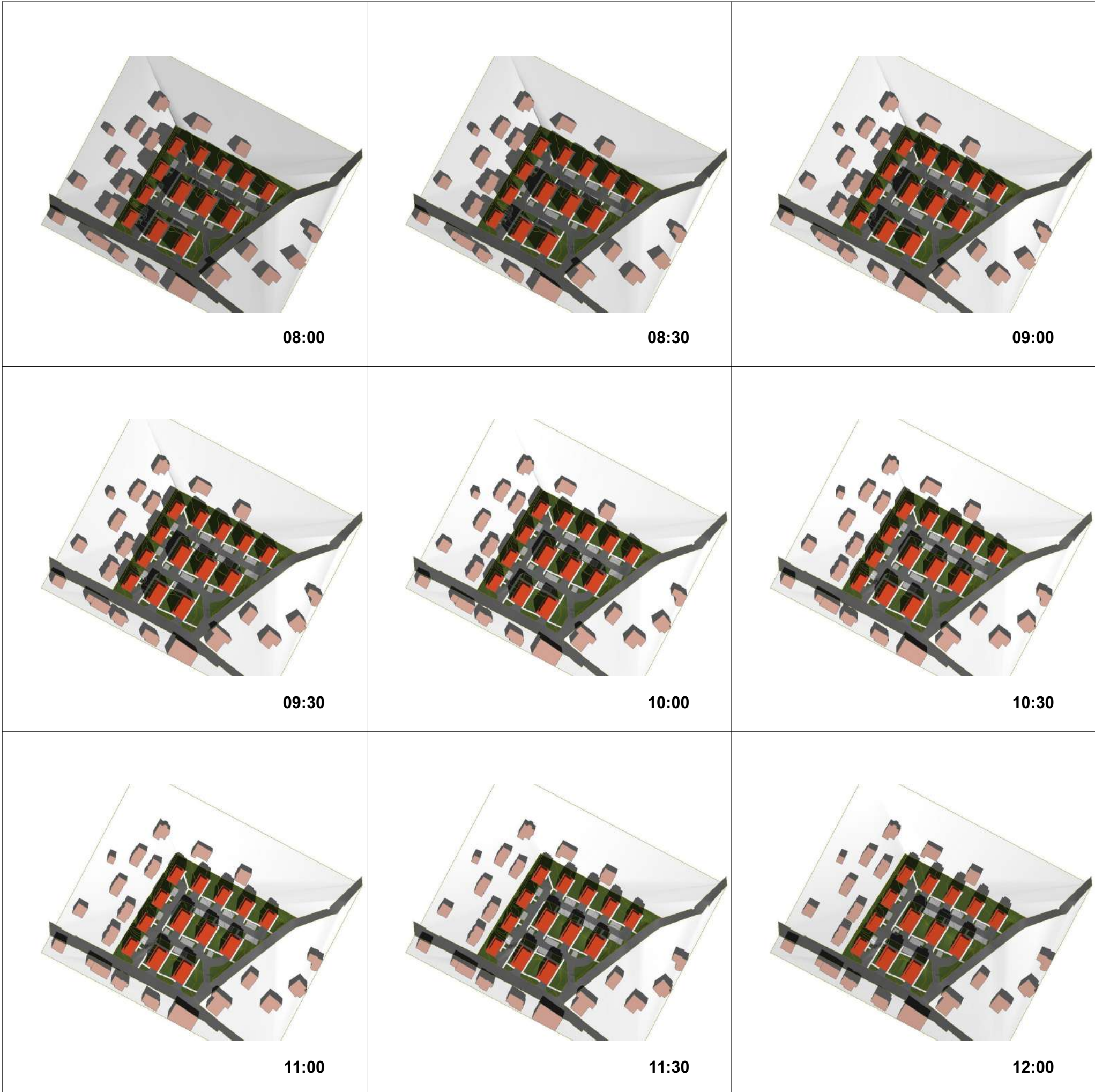
1:1000

Planșa

U06

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

A3 420x297mm



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



STUDIU DE INSORIRE 08:00-12:00 SOLSTITIUL DE IARNA

21 DECEMBRIE

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



SERVICII DE

ISO 9001 14001 45001 27001

CERTIFICĂRI SISTEME

▲Arhitectură

▲Structură

▲Instalații

▲Studii geotehnice

▲Studii topografice

▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)

▲Drumuri și poduri

▲Audit energetic

▲Asistență tehnică

▲Design interior/ exterior



Proiect  
EvoStruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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



URMA  
PROIECT

PROIECTANT DE  
SPECIALITATE

▲Urbanism

▲Arhitectură

▲Structură

▲Design interior

▲Asistență tehnică

BENEFICIAR

2 IC MESEȘ S.R.L.  
sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj

PROIECT NR.  
150 / 2023

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE  
DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău,  
str, Sârmaș, nr. 50

ȘEF PROIECT

ing. Ionuț D. MOISI

COORD. R.U.R.

arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN

DESENAT

stud. arh. Cristian-Andrei MOISI

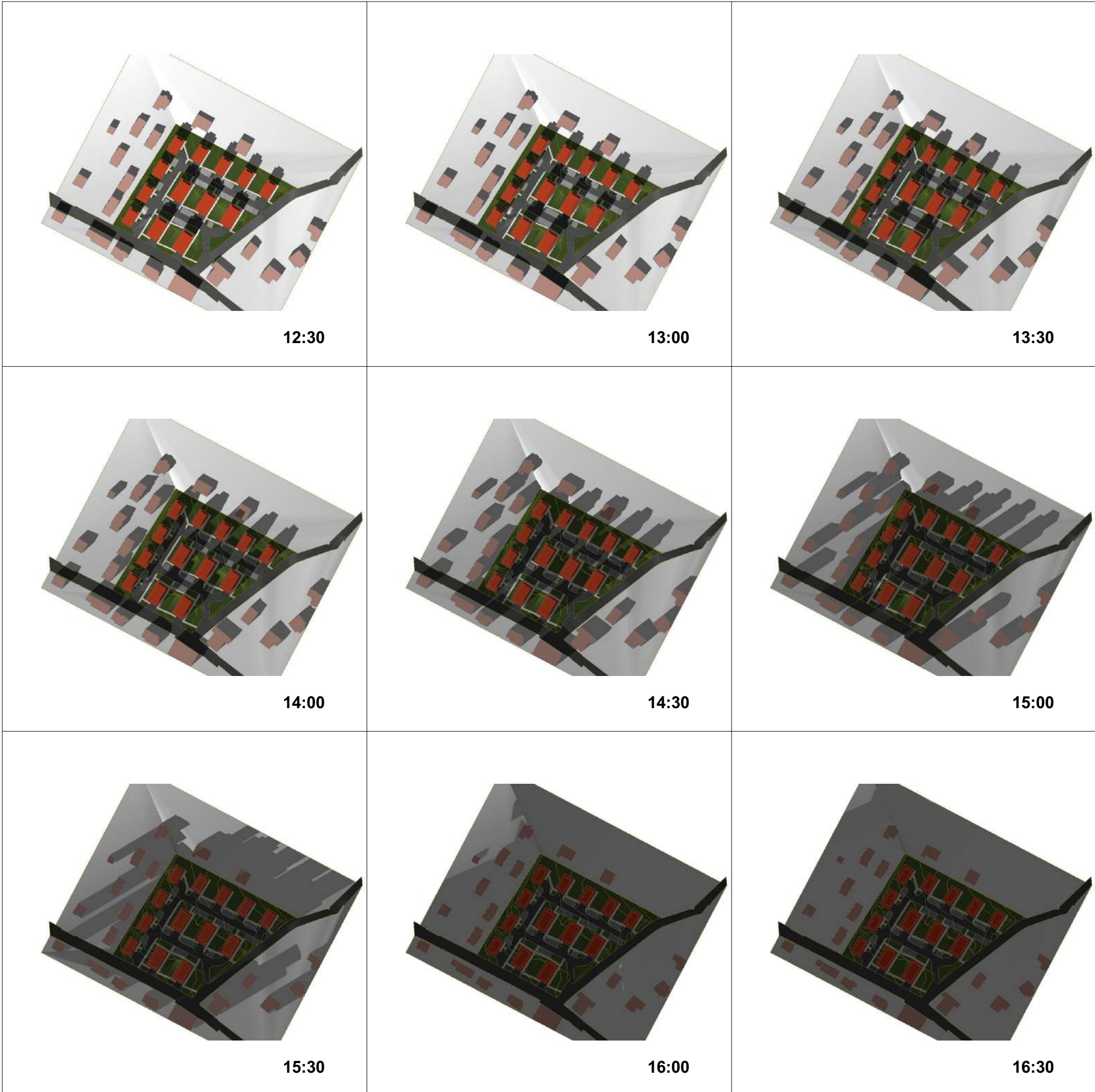
FAZĂ PROIECT  
P.U.Z.  
SCARA

STUDIU DE INSORIRE 08:00-12:00  
SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE

Planșa U06

SEMNĂTURĂ

A3 420x297mm



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



STUDIU DE INSORIRE 12:30-16:30 SOLSTITIUL DE IARNA

21 DECEMBRIE

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



SERVICII DE

ISO 9001 14001 45001 27001

CERTIFICĂRI SISTEME

▲Arhitectură

▲Structură

▲Instalații

▲Studii geotehnice

▲Studii topografice

▲Urbanism (PUG/ PUZ/ PUD)

▲Drumuri și poduri

▲Audit energetic

▲Asistență tehnică

▲Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

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



URMA PROIECT

PROIECTANT DE SPECIALITATE

▲Urbanism

▲Arhitectură

▲Structură

▲Design interior

▲Asistență tehnică

|                                 |                                                                                                                                                                                        |            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| BENEFICIAR                      | 2 IC MESEȘ S.R.L.<br>sat. Meseșenii de Sus,nr. 133, com. Meseșenii de Jos, jud. Sălaj                                                                                                  |            |
| PROIECT NR.<br>150 / 2023       | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU RECONVERSIE ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE IN ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE<br>Amplasament: jud. Sălaj, mun. Zalău, str, Sârmaș, nr. 50 |            |
| ȘEF PROIECT                     | ing. Ionuț D. MOISI                                                                                                                                                                    | SEMĂNĂTURĂ |
| COORD. R.U.R.                   | arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN                                                                                                                                                            |            |
| DESENAT                         | stud. arh. Cristian-Andrei MOISI                                                                                                                                                       |            |
| FAZĂ PROIECT<br>P.U.Z.<br>SCARA | STUDIU DE INSORIRE 12:30-16:30<br>SOLSTITIUL DE IARNA 21 DECEMBRIE                                                                                                                     |            |
| Planșa U07                      |                                                                                                                                                                                        |            |

A3 420x297mm