



MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 247 din 26 septembrie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă de locuit”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietatea privată a numiților Bulzan Alexandra-Melania și soțul Bulzan Alexandru-Ciprian, Ghilea-Ungur Ionuț -Vlad și Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia, înscrise în C.F. nr. 60070 Zalău, nr. cad. 60070 (S=583 mp), în C.F. nr. 60069 Zalău, nr. cad. 60069 (S=583 mp) și în C.F. nr. 60068 Zalău, nr. cad. 60068 (S=605 mp)

Consiliul Local al Municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 52974 din 04.07.2024 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 52978 din 04.07.2024 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. 893 din 05.09.2023, cu valabilitate până la data de 05.09.2024, precum și avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 52978 din 04.07.2024 al Direcției Urbanism - Arhitect Șef - Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 52958 din 04.07.2024 și nr. 67351 din 30.08.2024, Avizul de oportunitate nr. 9 din 07.12.2023, aprobat prin dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 90 din 08.02.2024, precum și Avizul Arhitectului - Șef nr. 2 din 04.04.2024;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.(1), lit. c), art. 47, art. 49, art. 50 alin. (2), art. 56 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, 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 cu prevederile 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;

Ținând cont de 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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă de locuit*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietatea privată a numiților Bulzan Alexandra-Melania și soțul Bulzan Alexandru-Ciprian, Ghilea-Ungur Ionuț -Vlad și Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia, înscrise în C.F. nr. 60070 Zalău, nr. cad. 60070 (S=583 mp), în C.F. nr. 60069 Zalău, nr. cad. 60069 (S=583 mp) și în C.F. nr. 60068 Zalău, nr. cad. 60068 (S=605 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 reglementare zonă de locuit*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Gh. Pop de Băsești, F.N., constituit din trei terenuri proprietatea privată a numiților Bulzan Alexandra-Melania și soțul Bulzan Alexandru-Ciprian, Ghilea-Ungur Ionuț -Vlad și Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia, înscrise în C.F. nr. 60070 Zalău, nr. cad. 60070 (S=583 mp), în C.F. nr. 60069 Zalău, nr. cad. 60069 (S=583 mp) și în C.F. nr. 60068 Zalău, nr. cad. 60068 (S=605 mp) este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

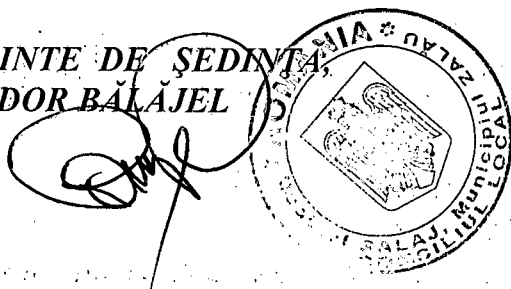
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului - șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de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

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef-Serviciul urbanism 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;
- beneficiari P.U.Z.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TEODOR BALAJEL



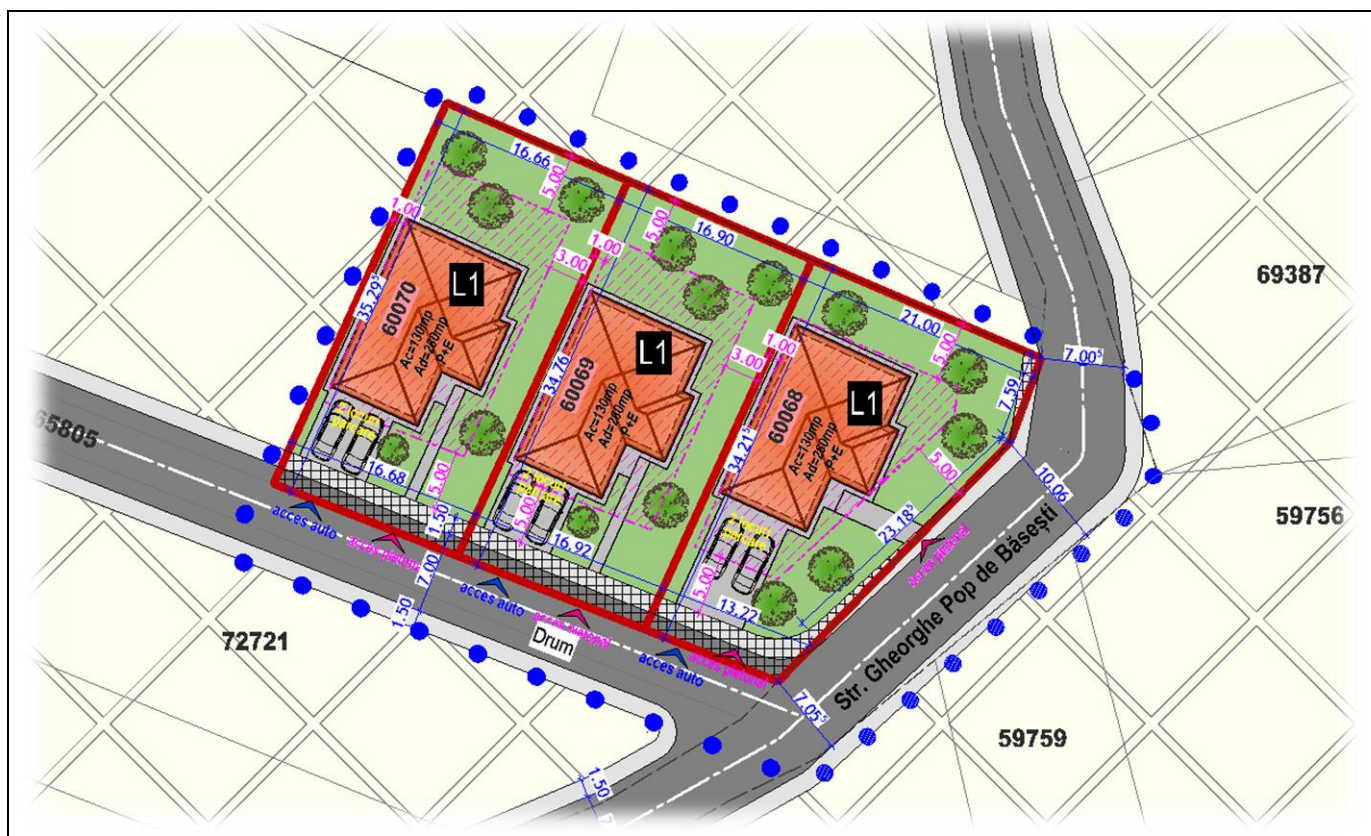
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
MARINA BIANCA FAZACĂȘ



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT



ZALĂU, 2023-2024



FOAIE DE GARDĂ

PROIECTANT GENERAL

URMA PROIECT SRL

CUI 46442671; J31/531/2022;
Zalău, Str. Cloșca, Nr. 2, jud. Salaj
E-mail: urma.proiect@yahoo.com;
Tel: 0743.78.83.37



PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. CARMA PROIECT S.R.L.

Arh. CARMEN MARIANA NĂDĂȘAN
Tel. 0744-331-157

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT

AMPLASAMENT

județul Sălaj, municipiul Zalău, Strada Gh. Pop de Băsești,
f.n., Cf. Nr. 60070, 60069, 60068

BENEFICIAR/ PROPRIETAR

1. Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania
mun. Zalău,
2. Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia
sat. Valcău de Jos (Com. Valcău de Jos), jud. Sălaj
3. Ghilea-Ungur Ionuț Vlad
sat. Valcău de Sus (Com. Valcău de Jos), jud. Sălaj



1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnătura și parafa
1	Ionuț-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A.	Șef de proiect	
2	Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementări urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementări edilitare	
4	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
5	Cristian-Andrei Moisi	Student Arhitect	Desenat	



2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR.....	3
2 CUPRINS.....	4
MEMORIU GENERAL	7
1 INTRODUCERE.....	7
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	7
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII.....	8
1.2.1 Solicitări ale temei program	8
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.....	10
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	10
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	10
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE.....	11
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	11
2.1.1 Date privind evoluția zonei	11
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reționate cu evoluția localității	11
2.1.3 Potențial de dezvoltare.....	11
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității.....	13
2.2.2 Relatiunea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	13
2.4 CIRCULAȚIA	15
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 15	15
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	15
2.4.3 Accesibilitate pe căi rutiere	15
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	16
2.4.5 Accesibilitate pe căi feroviare.....	17
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	17
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	19
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	19
2.5.2 Relaționări între funcțiuni.....	19
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit.....	19
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	19
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	19
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	20



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

2.5.7	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	20
2.5.8	Principalele disfuncționalități.....	20
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	20
2.6.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)	20
2.6.2	Principalele disfuncționalități.....	22
2.7	PROBLEME DE MEDIU	23
2.7.1	Relația cadrul-natural – cadru construit	23
2.7.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	23
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	26
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	27
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	27
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G.-PLANULUI URBANISTIC GENERAL (P.U.Z.-PLANULUI URBANISTIC ZONAL FERMA POMICOLA MESESUL).....	27
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	27
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	27
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	27
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	29
3.6.1	Alimentare cu apă.....	29
3.6.2	Canalizare menajeră.....	29
3.6.3	Alimentare cu energie electrică	30
3.6.4	Alimentare cu agent termic	30
3.6.5	Gospodărie comună	30
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	30
4	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	31
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)	32
1	ROLUL RLU	32
2	BAZA LEGALĂ.....	32
3	DOMENIUL DE APLICARE	34
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	36
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	38
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	39
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	39
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	42
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	42
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI	44



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

11	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	44
1	GENERALITĂȚI.....	45
2	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	45
3	CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	47
	CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM	51
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITAȚII	51
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	51
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE.....	52
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE.....	52
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	53
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURĂ	54
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVAȚĂMÂNT	54
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE.....	55
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE	56
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT.....	56
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	57
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE.....	57
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	58
2.1	DESTINAȚIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	58
2.2	CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	58
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	61
4	ACCESSE CAROSABILE	63
5	PARCAJE.....	67
6	SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE	71
	CAPITOL C. PIESE DESENAȚE	73



MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea lucrării

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE
ZONĂ DE LOCUIT**

▪ Amplasament

jud. Sălaj, mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068

▪ Beneficiar/ Proprietar

1. Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania

mun. Zalău, jud. Sălaj

2. Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia

sat. Valcău de Jos (Com. Valcău de Jos), jud. Sălaj

3. Ghilea-Ungur Ionuț Vlad

sat. Valcău de Sus (Com. Valcău de Jos), jud. Sălaj

▪ Proiectant general

S.C. URMA PROIECT S.R.L.

CUI 46442671; J31/531/2022;

Zalău, Str. Cloșca, Nr. 2, jud. Salaj

E-mail: urma.proiect@yahoo.com;

Tel: 0743.78.83.37

Ing. Ionut Moisi – Director tehnic/șef proiect

▪ Subproiectanți, colaboratori

S.C. CARMA PROIECT S.R.L.

arh. CARMEN MARIANA NADASAN

Tel. 0744.331.157

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





SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC ELPA PHOENIX SRL

Tel. 0743 601 701

Ing. Alexandra Andreka – inginer geolog

PFA VLAD BOGDAN CĂTĂLIN

Ing. Vlad Bogdan Cătălin – inginer topograf

Certificat de autorizare: RO-SJ-F nr. 0121

- **Data elaborării**
2023-2024
- **Nr. proiect**
Proiect Nr. 09/ 2023
- **Faza de proiectare**
Plan urbanistic zonal
- **Varianta/ revizia**
Revizia 3

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 pentru o **ZONĂ DE LOCUIT**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **1.771m²**, fiind compus din 3 parcele înscrise în Cf. Nr. 60070, 60069, 60068. Pe terenul de amplasament nu există construcții, acesta fiind împânzit de vegetație medie și joasă.

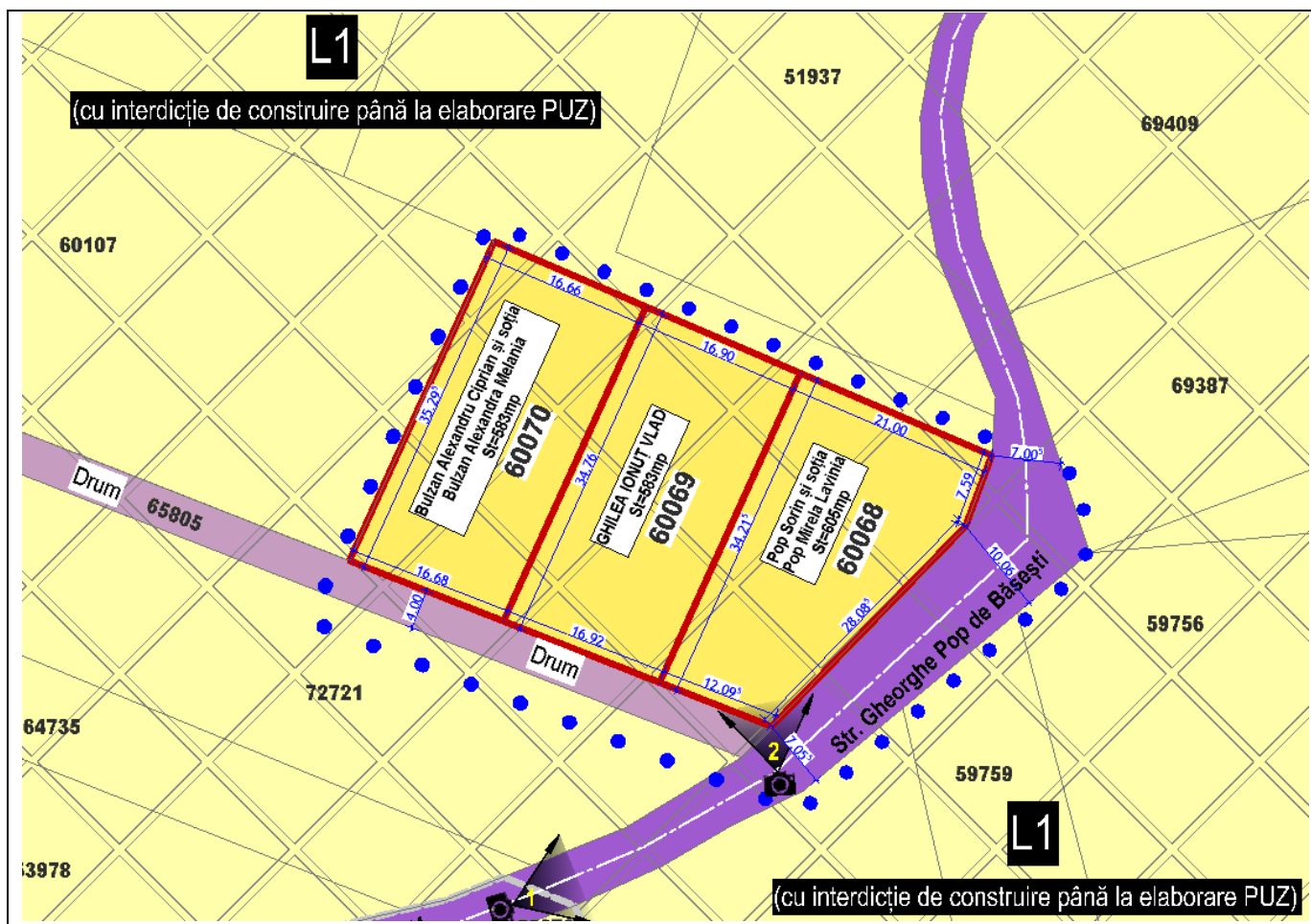
Accesul se face din strada Gh. Pop de Băsești și a drumului de acces adiacent.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate, raportate la UTR: **L1** – similar L1 din PUG2020. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a 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 unor locuințe individuale/ semicolective cu densitate redusă.



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

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate, raportate la UTR: **L1** – similar L1 din PUG2020.

Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

În vecinătatea amplasamentului există construcții cu caracter rezidențial (locuințe familiale).

Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, 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
- 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 de către un topograf autorizat.

- Avizul geotehnic preliminar

Pentru evidentiarea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a întocmit un aviz geotehnic preliminar. Cercetările efectuate pe teren au pus 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 prezintă declivități moderate, nefiind prezente urme ale unor deplasări sau alunecări în zonă. Zona studiată este situată în zonă cu potențial de alunecare, pentru care este necesară întocmirea expertizei geotehnice.

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 km², teritoriul administrativ al municipiului include și localitatea Stâna.

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.

Zona studiată de prezenta documentație cunoaște o continuă dezvoltare odată cu introducerea în intravilan a zonelor limitrofe, în urma aprobării PUG 2020. Zona studiată are parcelări existente neomogene sau fără accese, lucru care a impus obligativitatea elaborării PUZ pentru reglementarea acceselor și a condițiilor de constructibilitate.

Evoluția zonei se preconizează a fi una accelerată odată cu aprobarea primelor PUZuri și a realizării a lucrărilor de infrastructură generală (rețele stradale, utilități).

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

Amplasamentul pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

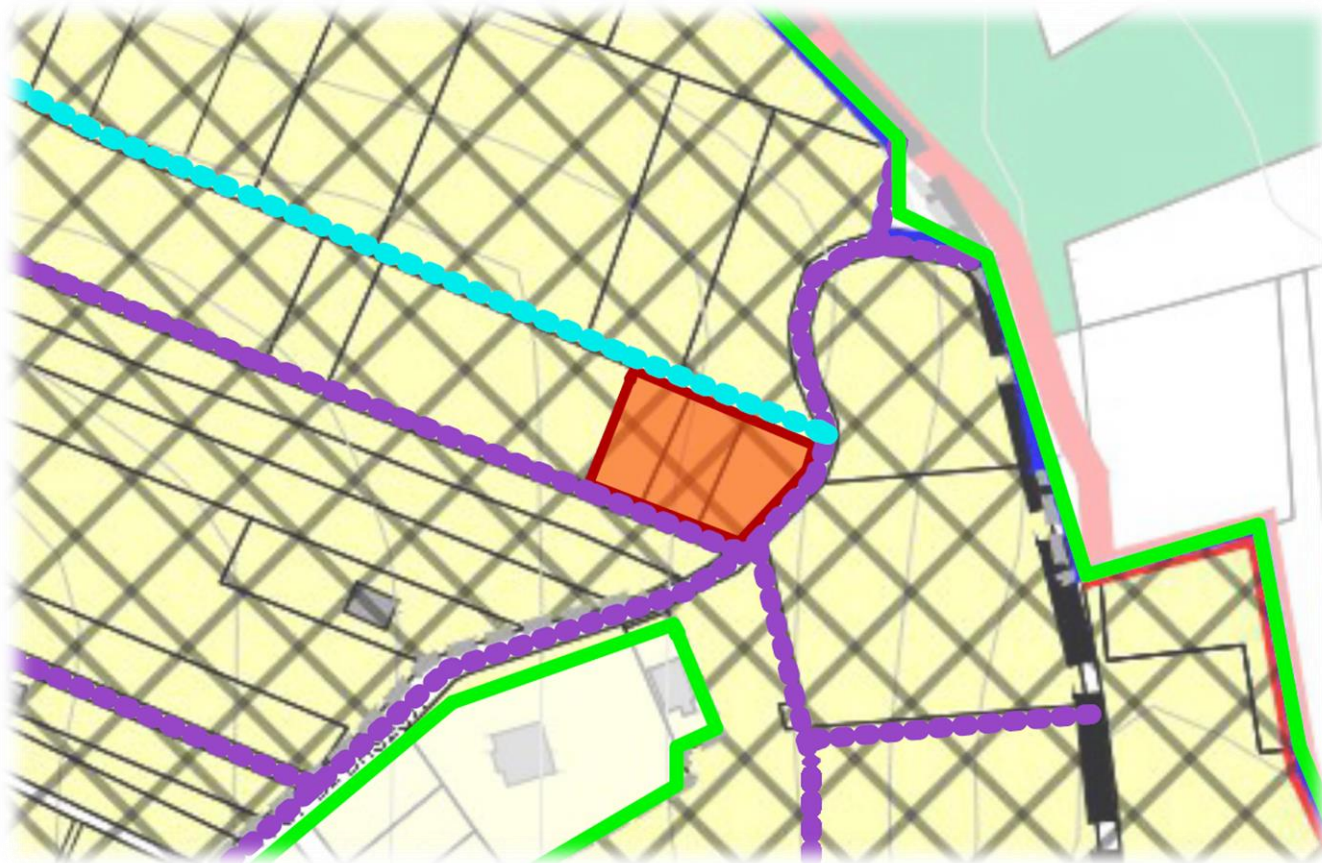


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate, raportate la UTR: **L1** – similar L1 din PUG2020.

Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

Documentația PUZ nu va afecta negativ documentațiile de urbanism ulterior elaborate deoarece zona studiată este adiacentă arterei principale – Str. Gheorghe Pop de Băsești. Mai mult decât atât existența drumului de acces și propunerea de supralărgire va trasa direcții de dezvoltare în imediata vecinătate a amplasamentului. Posibilitățile de dezvoltare a căilor de comunicații înglobează mai multe soluții probabile, care vor fi analizate la nivel macro și punctual prin documentații de urbanism ce urmează a se elabora.



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. Dezvoltarea zonei va avea un impact evolutiv pentru cartierul Sărmaș și va aduce investiții noi în domeniul rezidențial. Totodată prin creșterea fondului construit va crește și interesul autorităților pentru dezvoltarea și modernizarea rețelelor stradale din zonă.



2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Conform Planului de incadrare in zona, terenul aflat in studiu este situat in intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Gh. Pop de Băsești.

Amplasamentul este alcatuit in prezent din teren intravilan in suprafata totala de **1.771m²**, fiind compus din 3 parcele înscrise în Cf. Nr. 60070, 60069, 60068. Pe terenul de amplasament nu există construcții, terenul fiind împânzit de vegetație înaltă, medie și joasă. Accesul se face din strada Gh. Pop de Băsești și drumul adiacent (situate la est).

2.2.2 *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.*

Intrucat se dorește reglementarea zonei sub condițiile unui singur UTR și conformarea urbanistică a zonei, a fost necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal prin care sa se studieze posibilitatile amplasare a constructiilor, 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, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale*

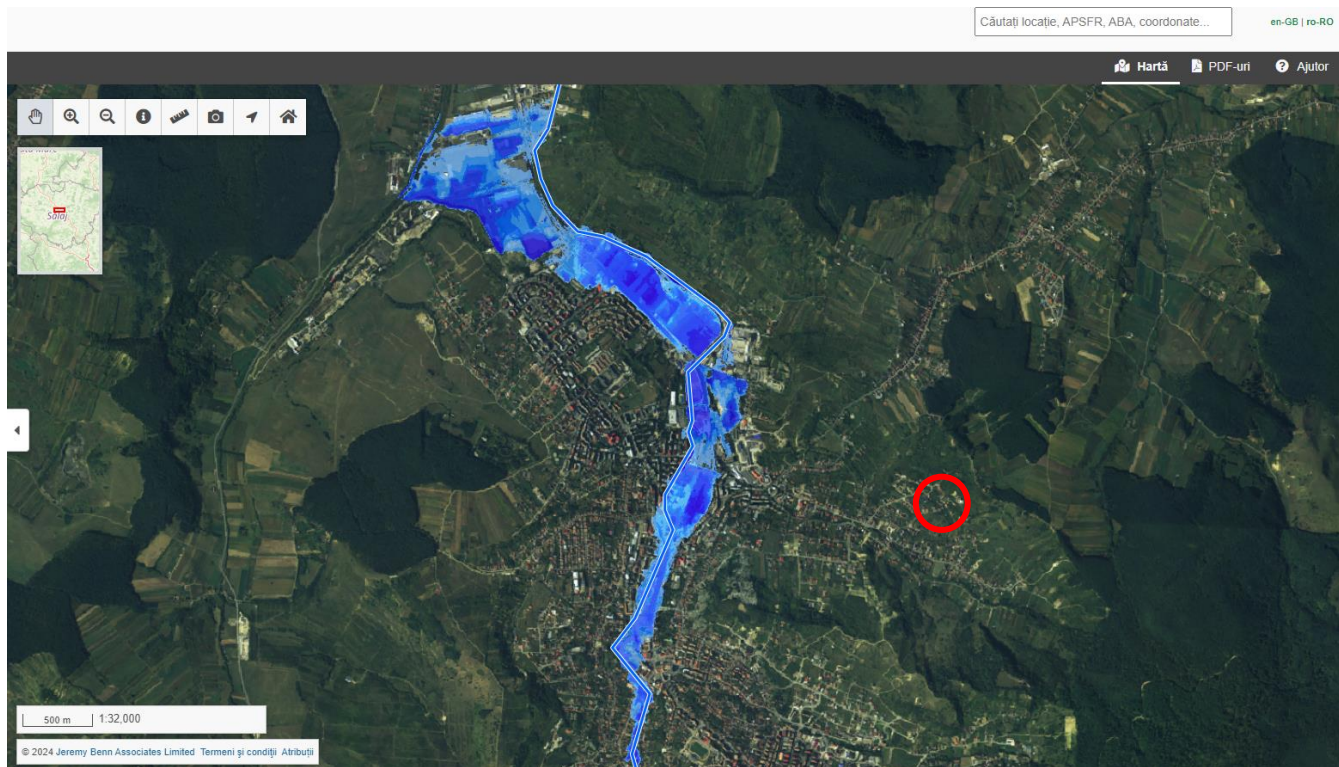
Din punct de vedere geografic, judetul Salaj este o zona de dealuri si depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei si Barcaului. Zona montana este reprezentata in partea de Sud-Vest prin doua ramificatii nordice ale muntilor Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura 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 retelei hidrografice a Salajului este relativa uniformitate a repartitiei raurilor pe intregul teritoriu, cu o foarte slaba prezenta a retelei 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 inseuarea 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 cristalinel 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Conform harti de hazard si de risc la inundatii, amplasamentul studiat nu prezinta amenintari din acest punct de vedere.



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 geologic zona studiată este stabilă, fără fenomene active de alunecări sau accidente de teren.

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

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



2.4 Circulația

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

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

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

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

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

Conectarea aeriană nu este directă, municipiul neavând aeroport.

Circulația rutieră în zona studiată este asigurată de străzi publice și drumuri secundare/ private.

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 Sălaj-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 Sălaj-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.

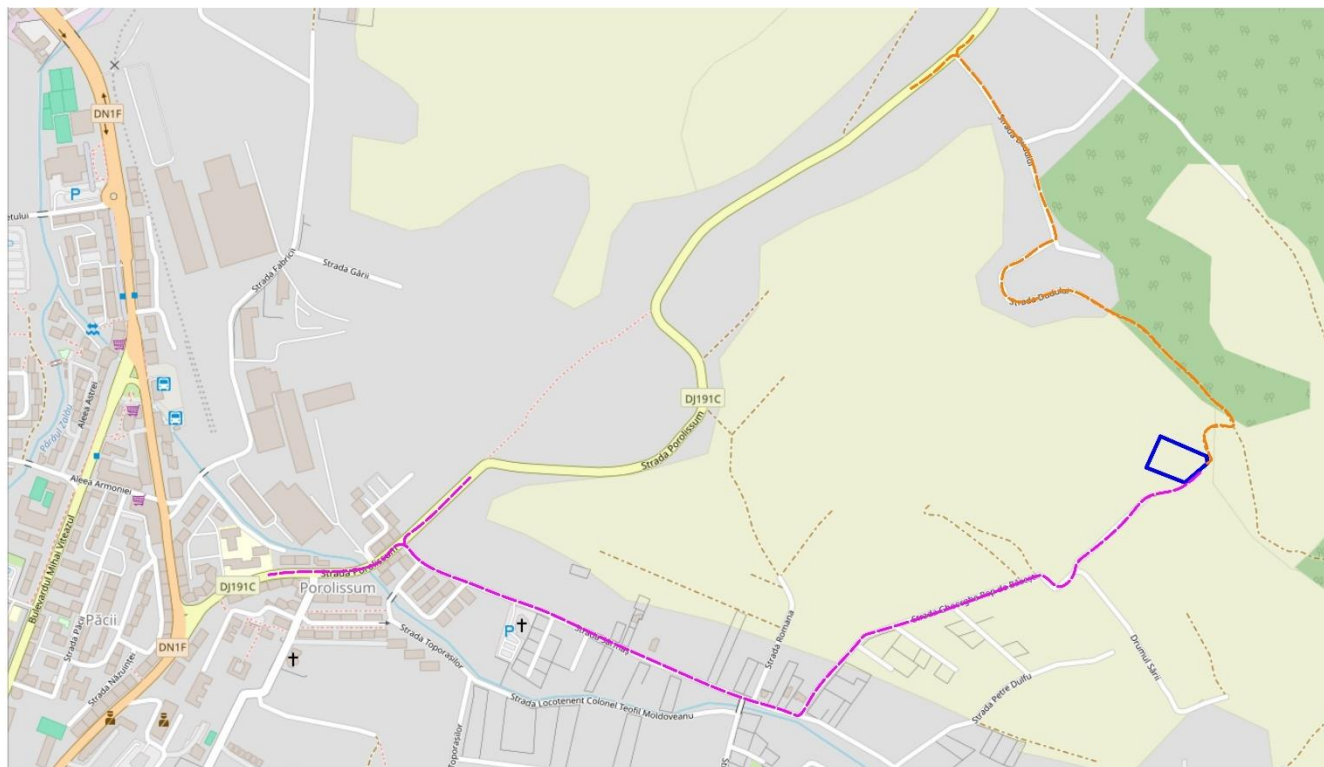


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

La nivel regional, municipiul Zalău este traversat:

- pe direcția sud-est – nord-vest de DN1F/E81, relaționându-se cu comunele Românași, Sânmihaiu Almașului, Zimbor (DN1G) și județul Cluj, respectiv cu comunele Hereclean, Bocșa, Sărmășag, Bobota și județul Satu-Mare;
- la nord de DN1H, relaționându-se cu comunele Crișeni, Mirșid, orașul Jibou (DN1G) și județul Maramureș, respectiv comunele Hereclean, Vârșolt, orașul Șimleul Silvaniei, comuna Nușfalău (DN19B) și județul Bihor;
- pe direcția sud-vest – nord-est de DJ191C relaționându-se cu comunele Crasna și Meseșeni 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.

Accesul în zona studiată se face din Strada Gheorghe Pop de Băsești și prin intermediul unui drum adiacent. Strada Gheorghe Pop de Băsești este conectată la o arteră principală a orașului – Strada Porolissum. Din această zonă există și o altă conexiune în Strada Porolissum prin zona Străzii Dudului.



2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană

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 amenajării unor accese carosabile în incinta studiată, pentru a asigura accesul mijloacelor auto. Asadar, se ia în calcul amenajarea mai multor accese dinspre Str. Gh. Pop de Băsești și prin intermediul drumului adiacent.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Parcarea parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parări pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/ unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/ unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot în parte.



Amplasamentul situat în imediata vecinătate a clădirii va fi amenajat prin trotuare cu dale (pavele) sau altă suprafață specifică platformelor (beton, asfalt, piatră, etc). Structura platformei se va realiza prin asternerea unui strat de piatră spartă/ balast compactat după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapată stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din beton de ciment sau beton asfaltic. Infrastructura se va realiza cu piatră spartă și straturi de balast compactat. Lucrările se vor realiza doar după decopertarea stratului vegetal.

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 incinta obiectivului sunt ape convențional curate conform NTPA001-2002.

Spațiile verzi vor fi înmierbate după terminarea lucrărilor și se vor planta arbuști ornamentali. Procentele de amenajare a spațiilor verzi raportate la suprafața finală a fiecărei parcele vor respecta prevederile legale din HG525/1996 – Anexa Nr. 6.



2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata*

În prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de vegetație mică și medie.

2.5.2 *Relationari între funcțiuni*

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

2.5.3 *Gradul de ocupare al zonei cu fond construit*

Actualmente, conform PUG 2020 al municipiului Zalău, pentru zona în discuție, sunt reglementați următorii indici urbanistici:

P.O.T. max.admis L1 = 30,00%

C.U.T. max.admis L1= 0,90

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

Prin PUZ, împreună cu stabilirea unor reglementări necesare funcționării în condiții optime a zonei de locuit, se propun următorii indici urbanistici:

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

C.U.T. max. propus = 0,90

Funcțiunea dominantă propusă este de locuire individuală și semicolectivă cu densitate redusă.

2.5.4 *Aspecte calitative ale fondului construit*

În prezent, pe amplasament nu există construcții terenul fiind împânzit de vegetație mică, medie și mare.

În urma aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a prezentului PUZ, după obținerea de către beneficiar a Autorizației de Construire, pe amplasamentul propus se vor construi clădiri rezidențiale individuale și/sau semicolective, conform prezentei documentații.

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

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor avea **funcțiuni de locuire – individuală, semicolectivă cu densitate redusă.**



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

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

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

Amplasamentul nu prezintă riscuri naturale.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată s-au identificat următoarele disfuncționalități:

DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		- sistem de circulație dezordonat pe drumuri - strada principală fără sistematizare coerentă și gabarite necesare - lipsa semnalizărilor rutiere - lipsa aleilor pietonale	- corelarea investiției cu posibilitățile de modernizare a străzilor principale - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		- fond construit eterogen și dezorganizat - fond construit rarefiat	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de 15% aferent acestora
PROBLEME DE MEDIU		- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	- nu este cazul	- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

2.6 Echiparea edilitară

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

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

Construcțiile vor fi racordate la utilitățile urbane din zonă.



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

În prezent, în zonă, la strada principală (str. Gh. Pop de Băsești) există rețea de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă și canalizare.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zonă. Fiecare imobil va fi conectat printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate a fiecărei construcții va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu autocitire, clasă de precizie C.

Soluția tehnică de realizare a alimentării 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

Prepararea apei calde menajere din incintă va fi realizată local cu ajutorul centralelor termice sau a sistemelor alternative eficiente energetic (pompe caldure).

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC cu asigurarea curgerii gravitaționale, racordate la rețeaua existentă în zonă. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate și va fi prevăzut cu capac de vizitare. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m.

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

Apele pluviale vor fi colectate supratean pe spațiile verzi din vecinătatea construcțiilor.

d. Alimentarea cu energie termică

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și/sau 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 de la rețeaua de energie electrică existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a fiecărei construcții vor fi prevăzute blocurile de măsură și protecție din care vor fi racordate imobilele, prin cabluri armate de tip cyaby pozate îngropat.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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

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

f.Telecomunicatii

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

g.Alimentarea cu gaze naturale

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

h.Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta sau în spații amenajate de municipalitate conform legislație, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă.

Deseurile sunt depozitate în pubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		- sistem de circulație dezordonat pe drumuri - strada principală fără sistematizare coerentă și gabarite necesare - lipsa semnalizărilor rutiere - lipsa aleilor piteonale	- corelarea investiției cu posibilitățile de modernizare a străzilor principale - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		- fond construit eterogen și dezorganizat - fond construit rarefiat	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de 15% aferent acestora
PROBLEME DE MEDIU		- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	- nu este cazul	- 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; amplasamentul este situat în zonă cu potențial de alunecare care necesită elaborarea expertizei geotehnice. Investițiile în curs de execuție au demonstrat stabilitatea zonei în urma elaborării studiilor necesare.

De asemenea zona este ferita pana in prezent de factori poluanti. Nu au fost inregistrate alunecari active sau inundatii.

Zona nu este situată în zona inundabilă conform hărților de hazard.

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 evacuarii 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 diminuada prin proiectarea de spatii verzi. In zona studiata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagera. 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 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 reseaua 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 retea publică stradală.

Apele pluviale sunt colectate supradimensionat pe spațiile verzi.

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 antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe baza de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe baza de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compusilor organici volatili, achiziționarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic si calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare Ord. 462/1993.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

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

- Respectarea programului de functionare avizat de Primaria Municipiului Zalău.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea ratională, 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, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectării normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protectia impotriva radiatiilor:

Nu este cazul

Protectia solului si a subsolului:

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

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

Asa cum am aratat si in cazul protectiei apelor, impotriva materiilor organice provenite in urma desfasurarii acestui gen de activitate care ar putea sa contribuie la contaminarea solului si subsolului, s-au luat masuri prin realizare a unui separator pentru preintampinarea contaminarii solului si a subsolului.

In rest, nu se 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.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deșeurile se vor colecta (numai în incinta gospodării de deșuri înscrisă cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu și selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezultate în timpul executiei sunt:

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

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul după demolare) este betonul asfaltic concasat, care poate fi utilizat în refacerea căilor de acces pentru noua investiție.

Pe timpul funcționării: Din activitățile desfășurate se vor produce deșuri menajere și deșuri alimentare generate de zonele incintei. Deșeurile generate se vor depozita local în containere speciale. Deșeurile vor fi preluate de firme specializate, contractate în acest sens. Se va respecta toată legislația în vigoare privind deșeurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substanțe chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se încerca folosirea acestor produse din ce în ce mai ecologice pentru mediu înconjurător dar și protejând personalul angajat. Este interzisă deversarea resturilor de substanțe chimice la canalizare sau direct pe sol, cât și reutilizarea ambalajelor după consumarea produselor.

Pe timpul funcționării: Obiectivul nu va genera substanțe sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea și curățarea pardoselilor și a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată negativ de schimbarea statutului funcțional pentru suprafața de teren studiat. Beneficiarii contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în contextul actual.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2020 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.



3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

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

3.2 Prevederi ale P.U.G.-Planului Urbanistic General

În prezent amplasamentul pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

În vecinătate există construcții cu specific rezidențial (locuințe individuale).

3.3 Valorificarea cadrului natural

După realizarea investiției, terenurile rămase libere în vecinătatea construcțiilor, 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

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor pentru o **ZONĂ DE LOCUIT**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **1.771m²**, fiind compus din 3 parcele înscrise în Cf. Nr. 60070, 60069, 60068. Pe terenul de amplasament nu există construcții, acesta fiind împânzit de vegetație medie și joasă.

Accesul se face din strada Gh. Pop de Băsești și a drumului de acces adiacent.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Amplasamentul pentru care se solicita modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate, raportate la UTR: **L1** – similar L1 din PUG2020. Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

Etape ale dezvoltării propuse:

1. Proiectul consta în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire. Locuirea se preconizează a se face în context individual/ semicolectiv/ colectiv.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de **S/D+P+1E/ P+1E+M**.

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însoțire.

Structura de rezistență se va executa pentru cea mai avantajoasă variantă din punct de vedere tehnic și economic. Închiderile se vor executa cu blocuri de zidărie de cărămidă cu goluri verticale sau BCA, iar compartimentările din panouri usoare din ghips-carton și blocuri de BCA/ cărămidă cu goluri verticale.

Se vor hidroizola/ hidrofuga elementele specifice din proiect cu soluții moderne: aditivare betoane, mortare hidroizolante, membrane hidroizolante rigide sau lichide performante, etc. .

Se vor asigura termoizolații corespunzătoare pentru elementele care au potențial de pierderi de căldură ridicată (elemente structurale din beton/ beton armat). Se vor asigura cerințele privind securitatea la incendiu a materialelor utilizate pentru elementele structurale și nestructurale.

2. Realizarea de parcuri supraterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo (dacă este cazul), bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare accese.

Indici urbanistici propuși/ preconizați

- Suprafața totală de teren	St. = 1.771,00 mp (583+583+605)
- Suprafața construită estimată	Sc. ~ 130,00 mp/ imobil
- Suprafața desfășurată estimată	Sd. ~ 260,00 mp/ imobil
- POT.propus.estimat.PUZ:	24,20 %
- CUT.propus.estimat.PUZ:	0,48



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	390	22,02
2.	Alei carosabile/ parcări	0,00	0,00	97	5,48
3.	Alei pietonale/ trotuare	0,00	0,00	190	10,73
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	934	52,74
5.	Suprafețe care se cedează	0,00	0,00	160	9,03
6.	Suprafata teren (studiat)	1771	100	1771	100
	Total	1771	100	1771	100

Nr. estimat de parcări: 3 buc (min. 1loc/ locuință)

Prin PUZ, impreuna cu stabilirea unor reglementari necesare functionarii in conditii optime a unei zone de locuit, amenajari exterioare si imprejmuire, se propun urmatoorii indici urbanistici:

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

C.U.T. max. propus = 0,90

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă în zona. Fiecare imobil va fi conectat printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 pozat îngropat, la adancimea minimă de îngheț de 1.00 m. La limita de proprietate a fiecărei construcții va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu autocitire, clasa de precizie C.

Soluția tehnică de realizare a alimentării 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 menajera va fi realizată prin conducte din PVC cu asigurarea curgerii gravitaționale, racordate la rețeaua existentă în zona. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin de racord la limita de proprietate. Căminul va fi realizat din elemente prefabricate și va fi prevăzut cu capac de vizitare. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adancimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m.

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

Apele pluviale vor fi colectate supraterran pe spațiile verzi din vecinătatea construcțiilor.



3.6.3 Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a fiecărei construcții vor fi prevăzute blocurile de măsură și protecție din care vor fi racordate imobilele, prin cabluri armate de tip cyaby pozate îngropat.

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

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

3.6.4 Alimentare cu agent termic

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

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incintă sau în spații amenajate de municipalitate conform legislației, regulamente sau protocoale. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă.

Deseurile sunt depozitate în pubele de unde sunt ridicate periodic, conform contractului încheiat de către beneficiar cu societatea specializată.

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 *de clădirilor de locuit*, amenajarea zonei cu circulații auto și pietonale, spații verzi, cât și realizarea numărului necesar de locuri de parcare necesare obiectivului propus, 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.

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



REGULAMENT LOCAL DE URABNISM (RLU)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este partea documentatiei 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 Zalau, 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. 2701/2020 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- 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 f.n.7 din 24 iunie 2020 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animala.

Planul urbanistic zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente si solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodata amplasamentul constructiilor prevazute a se realiza in zona studiata si incadrarea solutiei adoptate in ansamblul natural.

Se urmareste analizarea si solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare construirii si functionarii corecte a unor **LOCUINȚE INDIVIDUALE/ SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSĂ**.

3 DOMENIUL DE APLICARE

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare realizării construirii unor **LOCUINȚE INDIVIDUALE/ SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSĂ - PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Amplasamentul este alcatuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de **1.771m²**, fiind compus din 3 parcele înscrise în Cf. Nr. 60070, 60069, 60068. Pe terenul de amplasament nu există construcții, acesta fiind împânzit de vegetație medie și joasă.

Accesul se face din strada Gh. Pop de Băsești și a drumului de acces adiacent.

Amplasamentul pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor – UTR: **L1** (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prin PUZ se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, asigurarea circulațiilor cu drumuri carosabile și alei pietonale și propunerea unor indici urbanistici POT și CUT care să asigure condițiile de construibilitate, raportate la UTR: **L1** – similar L1 din PUG2020.

Prin PUZ nu se modifică funcțiunea dominantă a zonei și/ sau a amplasamentului.

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

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

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

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

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

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

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

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



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

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 pe 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- 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 peisagistică și zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic 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 executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.



6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

- 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 față 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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.

Conform HG 525/1996, Anexa Nr. 4, pentru circulații avem următoarele posibilități:

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

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

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

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

Locuințele semicolective 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.



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.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Noile branșamente vor fi realizate subteran.

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

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

Lucrarile de racordare 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.

Lucrarile 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

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

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (până la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și bazine etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter porvizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplica 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 executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

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

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri 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 împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă propusă este cea de locuire. Conform regulamentului se acceptă construirea de locuințe individuale, colective mici și semicolective. Complementar funcțiunilor menționate se vor amenaja căi de comunicații și spații verzi/parcuri/locuri de joacă.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – L1

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA DE LOCUIRE



1 GENERALITĂȚI

Art. 1 – ZONA DE LOCUIRE – Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă – L1.

Art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei: locuințe individuale, semicolective cu densitate redusă.

Funcțiunile dominante vor fi:

- locuințe individuale
- semicolective
- Funcțiuni specifice zonei, etc.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: sedii de firmă, birouri, comerț cu amănuntul, comerț alimentar, prestări servicii/ profesii liberale, împrumuturi, circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi, locuri de joacă, parcaje.

Art. 4. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afară spațiului public al parcajelor necesare pentru angajați și pentru clienți;

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.

Art. 6 – Utilizari interzise

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

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

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

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- 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 care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	300	12
Izolată	500	15

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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 clădirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei (cazul construcțiilor izolate) se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: min. 5,00m față de toate limita principală și posterioară; min. 1,00m față de limitele laterale (pentru așezarea construcțiilor cu fațade conținând goluri mici/ calcane), min. 3,00m față de cel puțin una din limitele laterale; amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, $D=1/2 \times H$).

Regimul de înălțime este gândit, astfel încât să nu producă disconfort proprietăților învecinate, încercând să preia regimul de înălțime existent în zona ori să asigure retragerile corespunzătoare față de limitele amplasamentului, ținând cont de asemenea de însorire.

Distanțele minime față de clădirile învecinate se recomandă a fi minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m. Dacă acest lucru nu se poate îndeplini se vor întocmi studii de însorire cf. prevederilor OMS 119/2014. Studiile de însorire vor fi elaborate în funcție de modul de dezvoltare (începând cu a doua construcție/ prima vecinătate directă construită).

În conformitate cu art. 3, alin. (1) și (2) al O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de însorire de mai sus.

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 (dacă este cazul). 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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. 30cm. Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Parcarea parcărilor aferente funcțiunilor propuse vor fi amenajate subteran sau la nivelul solului, după caz. Necesarul de parcuri pentru locuințele semi-colective va asigura un număr de 1,5 locuri/ unitate de apartament cu până la 2 camere și 2 locuri/ unitate de apartament cu mai mult de 2 camere, în interiorul fiecărui lot în parte, după caz. Pentru locuințele individuale se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul fiecărui lot în parte.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Zona/ subzona funcțională	RH
L1- Subzonă locuințe individuale/ semicolective cu densitate redusă	S/D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)

**Înălțimea construcțiilor la streșină/ atic va fi la max. +7,50m, față de cota +0,00 a clădirilor.*

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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- 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 Spatii plantate

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

Art. 20 Împrejmuiri

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

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

POT = max. 30,00 %.

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

CUT = max. 0,90.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

Întocmit,

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 teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

Amplasament: municipii, reședințe 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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

Sedii de birouri

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

1.2 Construcții financiar-bancare

Sediul Bancii Naționale a României - sediul central

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

Sedii de banci - sediul central

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

- filiale

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

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

Amplasament: în zona centrala/de interes.

1.3 Construcții comerciale

Comerț nealimentar

Amplasament: în zonele de interes comercial.

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

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

Supermagazin (supermarket)

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

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

Piața agroalimentară

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Comerț alimentar

Amplasament: în zona de interes comercial.

- se va evita amplasarea în zonele puternic poluate

Alimentație publică

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

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

Servicii

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

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

Autoservice

Amplasament: la limita zonei industriale

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

1.4 Construcții de cult

Lacase de cult

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

Manastiri

Schituri

Amplasament: în afara localităților.

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

Cimitire

Amplasament: la marginea localității.

- extinderea cimitirelor se face cu respectarea prevederilor legale.



1.5 Construcții de cultura

Expoziții

Muzee

Biblioteci

Cluburi

Sali de reuniune

Cazinouri

Case de cultura

Centre si complexe culturale

Cinematografe

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

Sali polivalente

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

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

Circ

Amplasament: în zona de agrement/zona verde.

1.6 Construcții de învățământ

Învățământ prescolar (gradinițe)

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

Scoli primare

Scoli gimnaziale

Licee

Scoli postliceale

Scoli profesionale

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

Învățământ superior

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



1.7 Construcții de sanatate

Spital clinic universitar

Amplasament: în campusurile universitare sau adiacent facultăților de profil.

- se interzice amplasarea în 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 sanatate, în funcție de profilul spitalului.

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

Asistența 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 sanatate/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 sanatate/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 sanatate 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- 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, nepoluate, 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 nepoluate, 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 nepoluate, bogat plantate

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

Bungalouri * ***

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

Cabane categoria * ***

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

Campinguri * ****

Sate de vacanță ** ***

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

1.11 Construcții de locuințe

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



II. ANEXA Nr. 2

la regulament

2 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1 Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

Zone centrale - 80%

Zone comerciale - 85%

Zone mixte - 70%

Zone rurale - 30%

Zone rezidențiale

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

Zone industriale - pentru cele existente

- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
- pentru cele propuse
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

Zone de recreere

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

2.2 Condiții de amplasare în cadrul terenului

Construcții de cultura și alte construcții ce cuprind săli de reuniuni

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

Construcții de învățământ

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



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

- zona ocupata de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltata;
- zona terenurilor si instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv gradina de flori.

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

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

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

Construcții de sanatare

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

- zona ocupata 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 acorda în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucratoare.

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

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

- zona ocupata de construcții;
- zona ocupata de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodaresc;
- zona verde de parc și alei.

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

Construcții și amenajări sportive

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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 lectura si salile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a salilor de lectura si a salilor de expunere, rezolvarile de fațada vor evita însorirea.

3.4.2 - Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.9 - 1.5.12

nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

3.5 - Construcții de învățământ

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

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

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

3.6 - Construcții de sanătate

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

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

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

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

3.7 - Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

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

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

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

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

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

3.8 - Construcții de agrement

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

3.9 - Construcții de turism

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

3.10 - Construcțiile de locuințe

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



ANEXA Nr. 4

la regulament

4 ACCESE CAROSABILE

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

4.1 - Construcții administrative

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

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

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

4.2 - Construcții financiar-bancare

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

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

4.3 - Construcții comerciale

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

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

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

4.4 - Construcții de cult

Pentru construcțiile de cult se vor asigura alei carosabile, în legatura cu rețeaua de circulație majora.

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 si aprovizionare.

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

- alei carosabile în interiorul amplasamentului si 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 realizeaza direct din strazi de categoria a III-a.

4.6 - Construcții de învățământ

4.6.1 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulație majora si cu mijloacele de transport în comun.

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

4.7 - Construcții de sanatate

4.7.1 - Pentru toate categoriile de construcții de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulație majora prin doua accese carosabile separate.

4.7.2 - Accesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulație majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

- strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
- strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor acționand în domeniul sanatații, salubrității si P.S.I.

4.7.3 - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

- cu o banda de circulație de 3,5 m lațime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;
- cu doua benzi de circulație de 7 m lațime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

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

4.8 - Construcții si amenajari 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 de serviciu și de întreținere.

4.10 - Construcții de turism

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

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

4.10.3 - Numarul 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.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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 pastrate libere în permanență.



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 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de pana la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru unitați de 400 - 600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafața desfasurata a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m2;



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

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 și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

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

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

5.9 - Construcții și amenajări de agrement

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

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

5.10 - Construcții de turism

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

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

5.11 - Construcții de locuințe

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

- câte 2 locuri de parcare la fiecare locuință unifamilială cu lot propriu;
- câte 1,5 locuri de parcare/ unitate de apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun – unitate de apartament cu până la 2 camere;
- câte 2 locuri de parcare/ unitate de apartament pentru semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun – unitate de apartament cu mai mult de 2 camere;
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

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

5.12 - Construcții industriale

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

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

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

5.13 - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații,

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



ANEXA Nr. 6

La regulament

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 totală 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 totală 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 totală 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 m²/bolnav.

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

6.6 - Construcții si amenajari sportive

Pentru construcții si amenajari sportive vor fi prevazute spații verzi si plantate, minimum 30% din suprafața totală 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 m²/locuitor.

6.9 - Construcții industriale

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

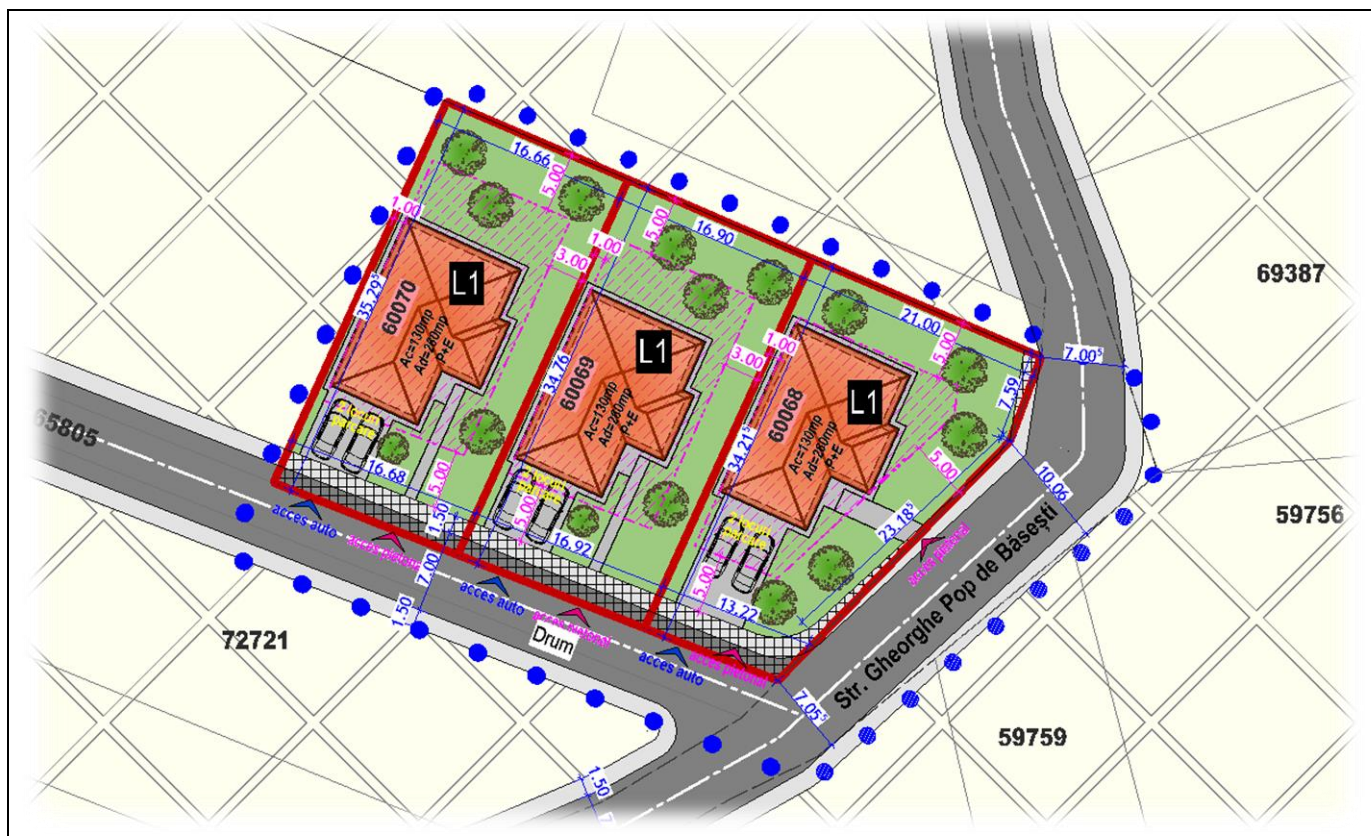


PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT
Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

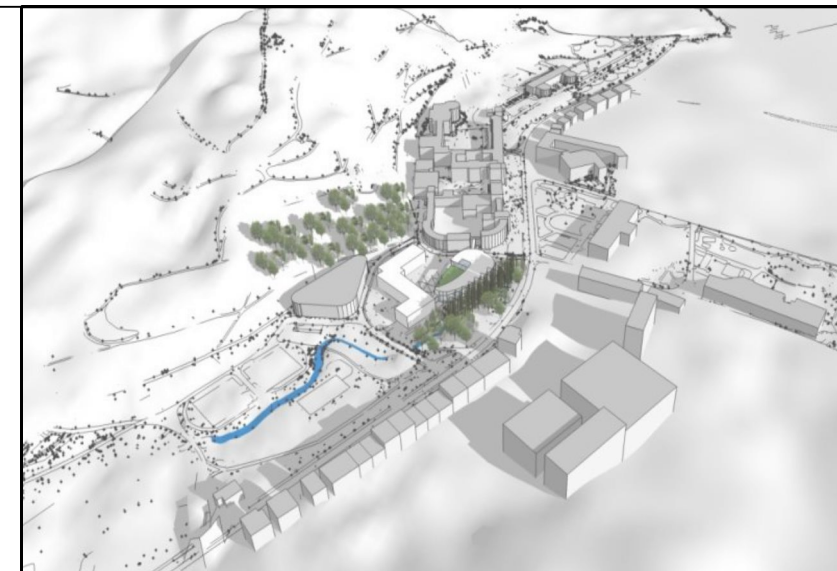
CAPITOL C. PIESE DESENATE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT

Amplasament: Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj



ZALAU, 2023-2024



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

PROIETTANT GENERAL

URMA PROIECT

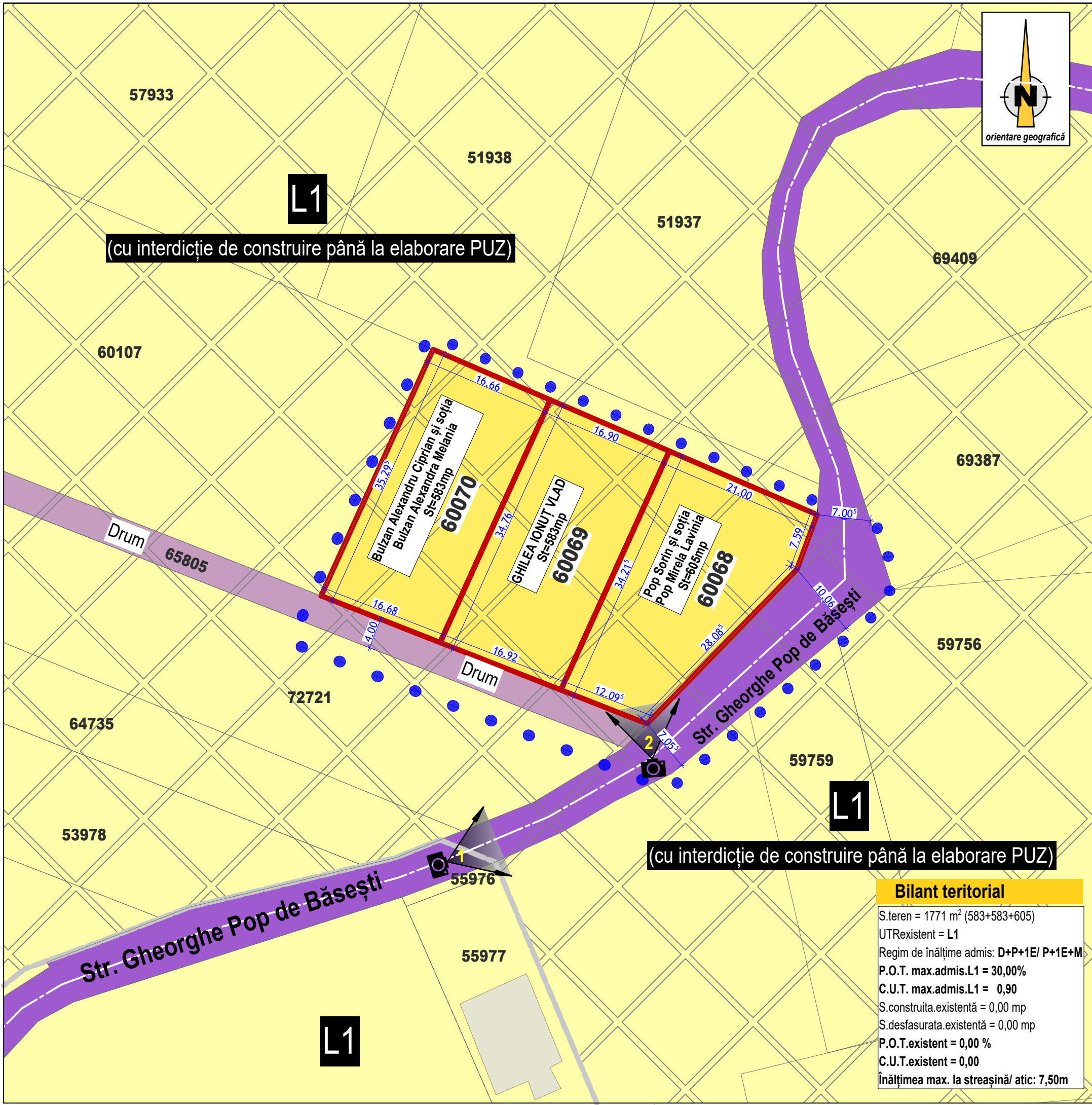


- ▲Urbanism
- ▲Arhitectură
- ▲Structură
- ▲Design interior
- ▲Asistentă tehnică

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	1 Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania	
	2 Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia	
	3 Ghilea-Ungur Ionuț Vlad	
PROIECT NR. 9 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT Amplasament: jud. Sălaj, Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț Dumitru MOISI	SEMINĂTURĂ
COORD. RUR VERIFICAT	arh. Carmen M. NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - suprapunere ortofotoplan și cadastru -	
SCARA 1:2000		



Legendă:

- ● ● Zona studiată aferentă P.U.Z.
- Limita parcelor de pe amplasament care au generat P.U.Z. CF. NR. 60070, 60069, 60068
- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime D+P+1E/ P+1E+M
- Căi de comunicație rutiere principale - Str. Gh. Pop de Băsești
- Căi de comunicație rutiere secundare - drum de acces
- Locuințe individuale

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	- sistem de circulație dezordonat pe drumuri - strada principală fără sistematizare coerentă și gabarite necesare - lipsa semnalizărilor rutiere - lipsa aleilor piteonale	- corelarea investiției cu posibilitățile de modernizare a străzilor principale - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- fond construit eterogen și dezorganizat - fond construit rarefiat	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	- parcela studiată are aspect neingrijit, aceasta nefiind exploatată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim de 15% aferent acestora
PROBLEME DE MEDIU	- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu pe baza normelor sanitare cu destinație specială zone poluante	- nu există bunuri de patrimoniu în zona studiată - nu există restricții din punct de vedere sanitar - nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială - nu este cazul - se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice) - se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse - se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT

FOTOGRAFIE 1

FOTOGRAFIE VIZUALIZARE AMPLASAMENT

FOTOGRAFIE 2

zonan studiată

drum

Str. Gh. Pop de Băsești

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

PROIECTANT GENERAL

URMA PROIECT

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

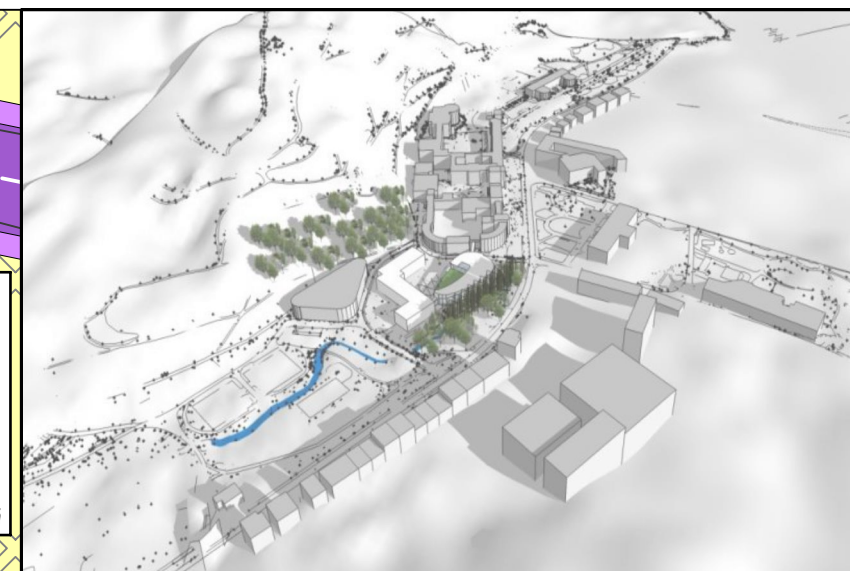
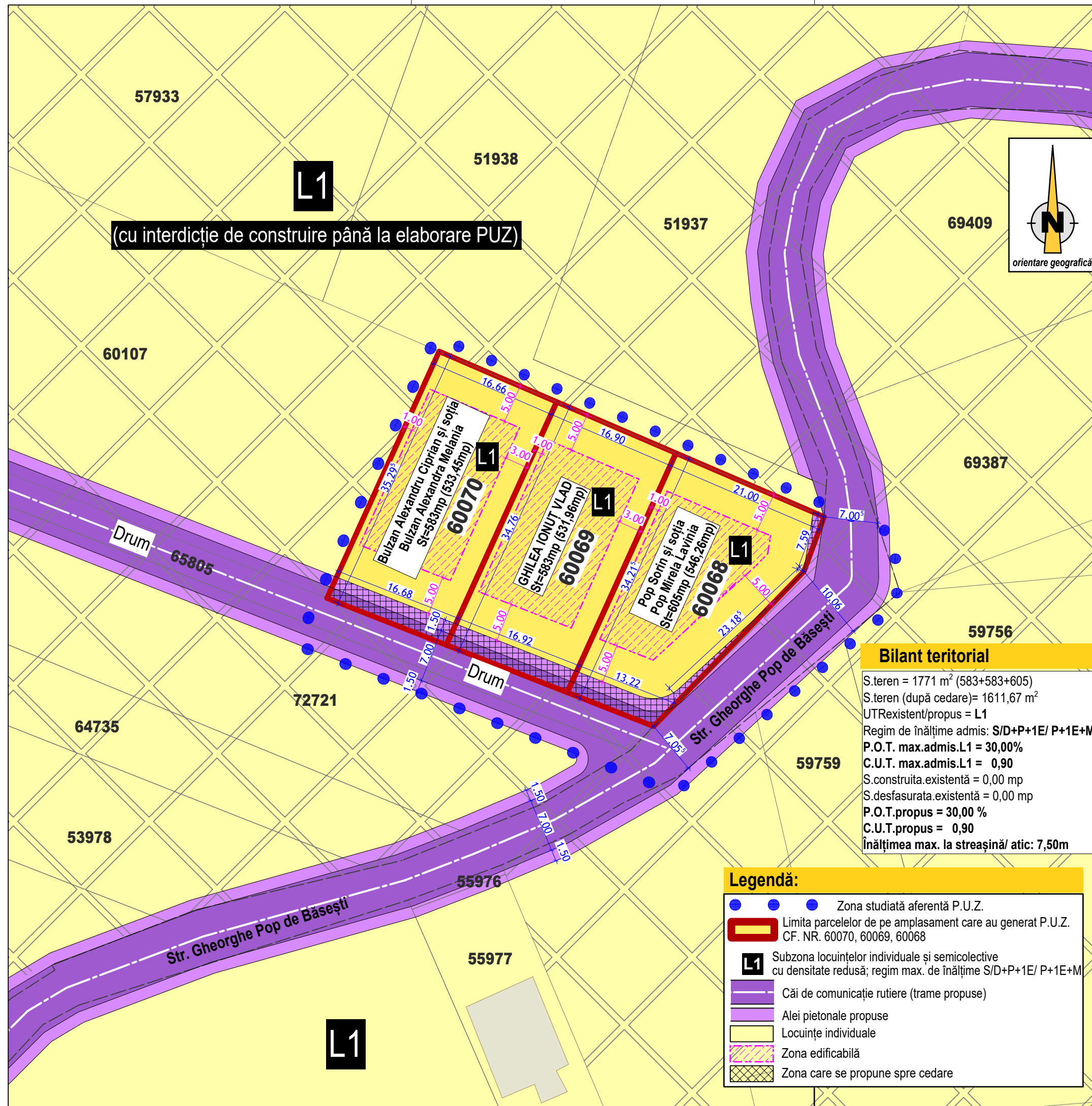
PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	1	Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania	
	2	Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia	
	3	Ghilea-Ungur Ionuț Vlad	
PROIECT NR. 9 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT Amplasament: jud. Sălaj, Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068		
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț Dumitru MOISI		
COORD. RUR VERIFICAT	arh. Carmen M. NĂDĂȘAN		
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI		
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE SITUAȚIE EXISTENTĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI		
SCARA 1:500	U03		

h/l= 297 / 550 (0.16m2)

Allplan 2020



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

PROIECTANT GENERAL

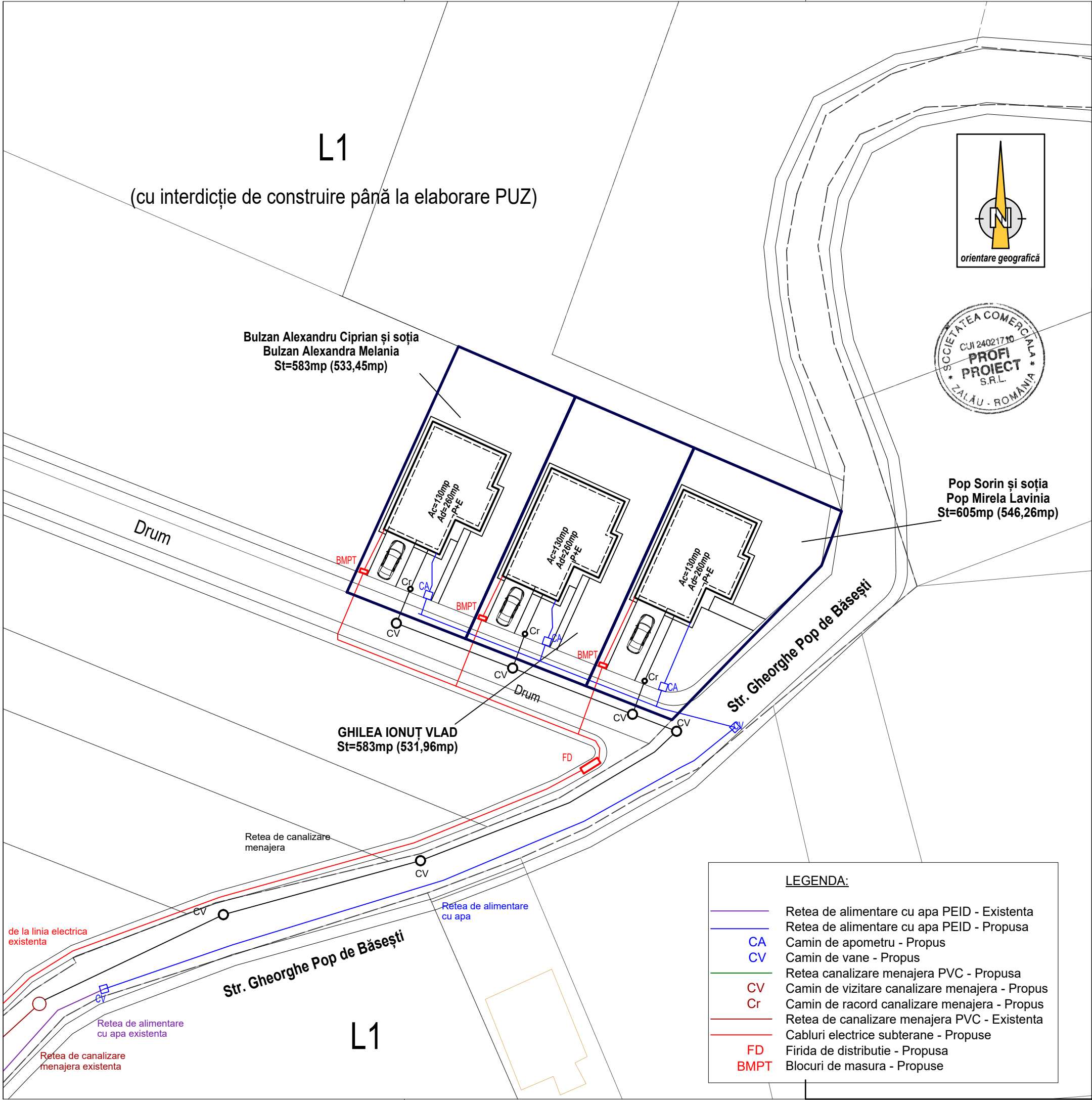
URMA PROIECT

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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	1	Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania
	2	Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia
	3	Ghilea-Ungur Ionuț Vlad
PROIECT NR. 9 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT Amplasament: jud. Sălaj, Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț Dumitru MOISI	
COORD. RUR VERIFICAT	arh. Carmen M. NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
SCARA 1:500	U04	



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

PROIECTANT GENERAL

URMA
PROIECT



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

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. +40743 788 337 | urma.proiect@yahoo.com | CUI 46442671 | J31/531/2022

BENEFICIAR INVESTIȚIE	1	Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania
	2	Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia
	3	Ghilea-Ungur Ionuț Vlad
PROIECT NR. 9 / 2023	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT Amplasament: jud. Sălaj, Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț Dumitru MOISI	
COORD. RUR VERIFICAT	arh. Carmen M. NĂDĂȘAN	
REGL. EDILITARE	ing. Vasile PRODAN	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	
SCARA 1:500	U05	

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 893 din 05.09.2023

În Scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT

Ca urmare a cererii nr. **62400** din **11.08.2023** adresată de **BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN și soția BULZAN ALEXANDRA-MELANIA împreună cu GHILEA IONUȚ VLAD, POP SORIN și soția POP MIRELA-LAVINIA**, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal

telefon/fax e-mail,

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal **Str. Gheorghe Pop de Băsești nr. F.N. bl. sc. et. ap.**

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil; Extras C.F.; Extras din planul cadastral eliberat de O.C.P.I.; Plan de situație;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea **CONSILIULUI LOCAL ZALAU nr. 98/27.04.2023,**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din 4 terenuri situate în extravilanul Municipiului Zalău cf. C.F. și în intravilanul Municipiului Zalău cf. PUG, după cum urmează: 1. teren în suprafață de 583,00 mp, înscris în C.F. nr. 60070 Zalău, nr. cad. 60070, proprietate privată a numiților BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN și soția BULZAN ALEXANDRA-MELANIA; 2. teren în suprafață de 583,00 mp, înscris în C.F. nr. 60069 Zalău, nr. cad. 60069, proprietate privată a numitului GHILEA IONUȚ-VLAD; 3. teren în suprafață de 605,00 mp, înscris în C.F. nr. 60068 Zalău, nr. cad. 60068, proprietate privată a numiților POP SORIN și soția POP MIRELA-LAVINIA; 4. teren în suprafață de 1 094,00 mp, înscris în C.F. nr. 65805 Zalău, nr. cad. 65805, proprietate privată a numiților ONACIU VICTOR și soția ONACIU DORINA cota 2850/10642), POP SORIN și soția POP LAVINIA (cota 605/10642), POP ALEXANDRA (cota 6021/10642) și BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN și soția BULZAN ALEXANDRA-MELANIA (cota 1166/10642). Sub B2, în C.F. nr. 60070, 60069 și 60068 Zalău, se notează faptul că fiecare dintre cele 3 imobile se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea nr. 17/2014, dobândit prin lege. În toate cele 4 C.F.-uri nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău, aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 - zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă UTR L1. Imobilul se află în zona „D” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință: cf. C.F. nr. 60070 - fânață 583,00 mp; cf. C.F. nr. 60069 - fânață 583,00 mp; cf. C.F. nr. 60068 - fânață 605,00 mp; cf. C.F. nr. 65805 - drum 1 094,00 mp.

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun). Funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front minim la stradă 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150,00$ mp și front minim la stradă 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii, cu următoarele condiții: - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la

aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; - în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu. În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri. În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane. Se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri. Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat. În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare. Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate. Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise împrejurimi din balustrii sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejurimile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu. Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $H_{max}=D+P+1E/P+1E+M$ (7,5 m la cornișă/atic) cu excepția clădirilor de cult. INDICI URBANISTICI APROBAȚI: P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0,90 mp Sdc/mp teren. Zonă cu interdicție de construire până la întocmire documentație P.U.Z. Se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea zonei și asigurarea accesului din drumul adiacent parcelelor (str. Gh. Pop de Băsești).

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT, PRIVIND REȚEAUA STRADALĂ

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:

Agencia 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 gația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea 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; Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise care va cuprinde o documentație conform Legii 350/2001, art.32, alin. (3); 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 Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism (CTATU); Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; O.C.P.I. (Aviz de începere a lucrărilor și recepția lucrărilor topografice); Aviz S.G.A.; Avizul Arhitectului Șef; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; Aviz Poliția rutieră; Acord securitatea la incendiu; Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;

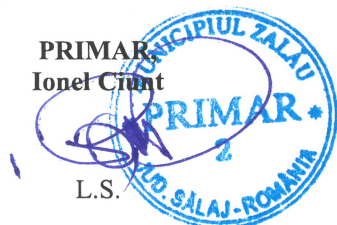
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

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

Taxă aviz Comisia de Urbanism; 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



L.S.

SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 26,11 lei, conform OP nr. 032ETRZ232220505 din 11.08.2023

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

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

Întocmit,
Radu Alexandru

**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,

.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SĂLAJ

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE A PLANULUI

Nr. 10 din 25.03.2024

Ca urmare a notificării adresate de Bulzan Alexandru Ciprian și soția Bulzan Alexandra Mihaela, împreună cu Ghilea Ionuț Vlad, Pop Sorin și soția Pop Mirela Lavinia cu domiciliul în mun. Zalău, jud. Sălaj, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj cu nr. 629 din 30.01.2024, privind „PLAN URBNISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT” Amplasament: jud. Sălaj, str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. FN.

în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia 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:

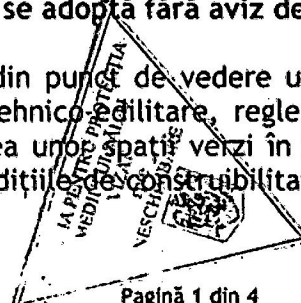
- ca urmare a a consultării autorităților publice reprezentante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.02.2024,
- având în vedere prevederile art. 5, alin. 3, litera a) și a Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Hotărârea 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,

decide:

Planul: „PLAN URBNISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”

nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, posibilitățile de amplasare a construcțiilor, dotarea cu utilități tehnico-edilitare, reglementarea acceselor, reglementarea circulațiilor auto și pietonale, amenajarea unor spații verzi în incintă și păstrarea indicilor urbanistici (P.O.T și C.U.T.) care să asigure condițiile de constructibilitate la UTR L1.



Amplasamentul pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici, conform PUG 2020 al Municipiului Zalău, este situat în zona locuințelor - UTR: L1 (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu densitate redusă; regim max. de înălțime S/D+P+1E/ P+1E+M) cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Gh. Pop de Băsești. Amplasamentul este alcătuit în prezent din teren intravilan în suprafața totală de 1.771m², fiind compus din 3 parcele înscrise în Cf. Nr. 60070, 60069, 60068. Pe amplasament nu există construcții, terenul fiind împânzit de vegetație înaltă, medie și joasă. În vecinătate există construcții cu specific rezidențial (locuințe individuale). Accesul se face din strada Gh. Pop de Băsești și drumul adiacent (situat la est).

Etape ale dezvoltării propuse:

1. Proiectul constă în realizarea unui complex de clădiri cu funcțiunea de locuire. Regimul de înălțime maxim admis va fi de S/D+P+1E/ P+1E+M.
2. Realizarea de parcuri supraterane, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare semnale publicitare, amplasare post trafo (dacă este cazul), bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare accese.

Indici urbanistici propuși/ preconizați

- Suprafata totala de teren St. = 1.771,00 mp (583+583+605)
- Suprafata construita estimată Sc. - 130,00 mp/ imobil
- Suprafata desfasurata estimată Sd. - 260,00 mp/ imobil
- POT.propus.estimat.PUZ: 24,20 %
- CUT.propus.estimat.PUZ: 0,48

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

C.U.T. max. propus = 0,90

Utilitățile:

Alimentarea cu apă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Gh. Pop de Băsești. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Apele uzate menajere, colectate printr-o rețea interioară de canalizare menajeră, vor fi descărcate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zonă. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gh. Pop de Băsești. Soluția tehnică de realizare a extinderii rețelei de canalizare din strada Gh. Pop de Băsești va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apa Someș SA.

Alimentarea cu energie electrică - va fi asigurată de la rețelele publice existente în zonă. 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.

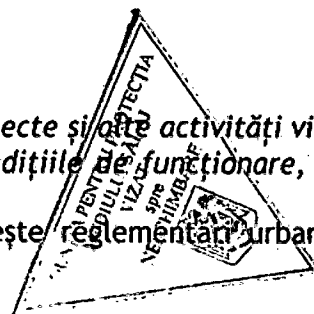
Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și/sau pompe de căldura 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:

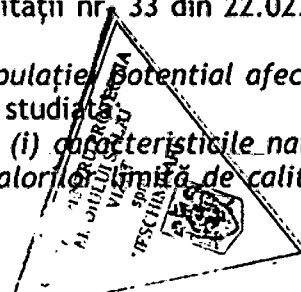
1. Caracteristicile planului cu privire, în special, la:
 - a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:
Planul promovează investițiile de dezvoltare în zonă și stabilește regulamente urbanistice pentru o zonă limitată de 1.771 mp;



- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:*
- conform certificatului de urbanism nr.893 din 05.09.2023, emis de către Primarul Municipiului Zalău, terenul studiat prin PUZ este situat în intravilanul municipiului Zalău , folosința suprafeței de teren este fâneață și drum; teren proprietate: **privată** a numiților Bulzan Alexandru Ciprian și soția Bulzan Alexandra Mihaela, împreună cu Ghilea Ionuț Vlad, Pop Sorin și soția Pop Mirela Lavinia, înscrise în C.F. nr. 60070, 60069, 60068, cu numărul cad. 60070 (583 mp.), 60069 (583 mp.), 60068 (605mp.),
 - 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;
 - necesitatea elaborării prezentului PUZ a fost stabilită pentru a rezolva o problemă urbanistică existentă, prin adoptarea unor reglementări urbanistice care să aducă un plus valoare prin alinierea la tendințele actuale de dezvoltare;
- c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*
- este prevăzută amenajarea de spații verzi. Necesarul de spații verzi va fi dimensionat în funcție de utilizarea propusă pe parcelă, conform Regulamentului General de Urbanism.
 - soluțiile tehnice pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere vor respecta condițiile impuse prin memoriul general și regulamentul local de urbanism.
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*
- implementarea va avea un efect redus asupra mediului. Sunt prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Nu se afectează ireversibil ambientul natural;
 - factorul de mediu apă: alimentarea cu apă, respectiv evacuarea apelor uzate menajere și epurarea acestora, se vor realiza prin racord la rețelele publice.
 - factorul de mediu aer: principalele surse de poluare a aerului sunt traficul auto și arderea combustibilului gazos/solid pentru încălzire. Activitățile propuse nu generează poluanți care ar putea afecta semnificativ calitatea aerului;
 - factorul de mediu sol: poate fi afectat prin depozități 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;
- e) *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.

2. 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. 33 din 22.02.2024, 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 mică 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 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, ziarul Graiul Sălajului din 26.01.2024 și 29.01.2024; anunțul deciziei etapei de încadrare a fost publicat ziarul Graiul Sălajului din 19.02.2024 și pe site-ul APM Sălaj în data de 16.02.2024.

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.

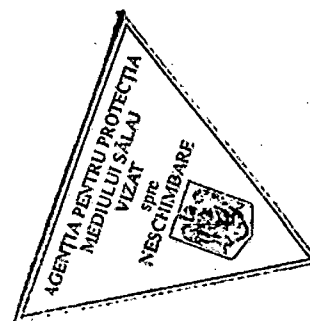
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
dr. ing. Aurica GREG



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
ing. Gizella BALINT

Întocmit
ing. Steliana BANEA





COMPANIA DE APĂ
SOMEȘ S.A.



450062 Zalău, ROMÂNIA, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 23A
Tel: +40-260-661.151; Fax: +40-260-615.431
E-mail: office.zalau@casomes.ro, Web: www.casomes.ro

Nr. 388

/Z/DT/BTD/

14

02

2024

Biroul Tehnic Dezvoltare

AVIZ DE AMPLASAMENT

Către,

Beneficiar: BULZAN ALEXANDRU CIPRIAN SI SOTIA BULZAN
ALEXANDRA MELANIA, GHILEA IONUT VLAD, POP
SORIN SI SOTIA POP MIRELA LAVINIA

Adresa: _____
Loc. / Jud.: ZALAU/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 REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT/ CERTIFICAT DE
URBANISM NR 893/05.09.2023

Imobil situat în:

Jud: SALAJ, Localitate : ZALAU, STR. GH. POP DE BASESTI, NR. FN, CF60070, CF 60069, CF
60068

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A., privind obținerea avizului de amplasament pentru: "Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare zonă de locuit" pentru imobilul situat în Municipiul Zalău, nr. F.N., C.F. 60068, C.F. 60069 și C.F. 60070, Certificat de urbanism nr. 893/05.09.2023, vă comunicăm următoarele:

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.

Zona propusă nu beneficiază de rețele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră;
Având în vedere cele menționate, în cazul în care aceste rețele nu se vor realiza din fonduri puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Zalău, beneficiarul va suporta în integralitate toate cheltuielile necesare pentru implementarea unei astfel de investiții, înainte de solicitarea autorizației de construire pentru imobilele de locuit;

Extinderea rețelilor de apă și de canalizare menajeră se vor realiza din rețelele existente în zonă în baza unei noi solicitări adresate către Compania de Apă Someș S.A. Sucursala Zalău;
Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii..

Director Sucursală,
Ing. Marcel Zaharia



Șef Birou Tehnic
ing. Sorin Cozma

Întocmit: Farcas Darina



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.7, tel.0264_404229

Data:16.02.2024

Catre : BULZAN ALEXANDRU CIPRIAN
Adresa : ZALAU,

SUBIECT: AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr.26

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

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMNTARE ZONA DE LOCUIT
LOCALITATEA ZALAU, STR.GHEORGHE POP DE BASESTI, NR.FN conform, documentației depuse, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. în baza unei documentații tehnice de specialitate. Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

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.

Avizul a fost achitat cu RTCO407260 / O.P 48 din data de 14.02.2024 în valoare de 50 RON+TVA.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
STUPAR MARINELA

STUPAR
MARINELA-
MINERVA

Semnat digital de
STUPAR MARINELA-
MINERVA
Data: 2024.02.16
10:49:51 +02'00'

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. 301 din 14.02.2024

C A T R E,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ZALAU,

Urmare cererii de eliberare a avizului pentru obiectivul ” **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARĂ ZONĂ DE LOCUIT** ” (conform C.U NR. 893/05.09.2023) ce urmeaza a fi executat in Judetul Salaj, Municipiului Zalau, **Str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. F.N.** de catre beneficiar **BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN** și soția **BULZAN ALEXANDRA-MELANIA** împreună cu **GHILEA IONUT VLAD, POP SORIN** și soția **POP MIRELA-LAVINIA** cu domiciliul in Judetul Salaj, Municipiul Zalau, 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 salubritate, 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 fiecărei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritate, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii (tel. 0360100305).

Director,
Fratila Andrei





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ SĂLAJ

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

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

CATRE,

BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN si sotia BULZAN ALEXANDRA-MELANIA

POP SORIN si sotia POP MIRELA-LAVINIA

GHILEA IONUT VLAD

MUN. ZALAU,

, JUD. SALAJ

La cererea BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN în calitate de BENEFICIAR

al _____ cu sediul în MUN. ZALAU, STR.GHEORGHE SINCAI, NR.21A, ET.1, AP.3 , JUD. SALAJ

cod fiscal/CUI:- s-a examinat documentatia prezentata si inregistrata cu nr. 50/16.02.2024

În baza Legii nr. 95/2006 privind Reforma în domeniul sanatații; 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 și 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. 33 din 22.02.2024

pentru obiectivul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUIT

situat în: MUN. ZALAU, 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" si legislatia specifica obiectivului cu modificarile si completarile ulterioare .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. LIGIA MARINCAȘ





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

Str. Correliu Coposu, nr. 77,
Zalău, Sălaj, România
CIF 29513810
www.anif.ro

Tel. 0260.662.787
Fax. 0260.617.706
salaj@anif.ro



Nr.31/16.02.2024

Către Bulzan Alexandru-Ciprian și Bulzan Alexandra-Melania, Ghilea-Ungur Ionuț-Vlad, Pop Sorin și Pop Mirela-Lavinia,
municipiul Zalău, județul Sălaj

Stimați Domni-Stimate Doamne,

Ref. : Aviz tehnic ANIF pentru întocmire P.U.Z. pentru proiectul „Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare zonă de locuit”

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. 30 din 14.02.2024 prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru proiectul „Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare zonă de locuit”, precizăm următoarele :

- suprafața pentru care se solicită modificarea indicilor urbanistici este de 1771,00 mp și este situată în intravilanul municipiului Zalău, jud.Sălaj, conform PUG;
- suprafața de 1771,00 mp este teren proprietate privată a numiților Bulzan Alexandru-Ciprian și Bulzan Alexandra-Melania conform CF60070, nr. cad.60070, Ghilea-Ungur Ionuț-Vlad conf. CF60069, nr. cad.60069, Pop Sorin și Pop Mirela-Lavinia conf. CF60068, nr. cad.60068. Prin PUZ se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic necesară construirii și funcționării corecte a unor locuințe individuale/semicolective cu densitate redusă.

Suprafața de 1771,00mp 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 în zonă amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare, are valabilitate 24 luni de la data emiterii, numai dacă sunt respectate condițiile impuse și nu ține loc de Aviz tehnic ANIF pentru obținerea Autorizației de Construire.

Cu stimă,

Director
Mariana-Dana CRISAN



pagina 2/2

CĂTRE,
BULZAN ALEXANDRU-CIPRIAN
Loc. ,
Jud. Salaj

Delgaz Grid SA

Acces la Retea Gaz
www.delgaz-grid.ro

AVIZ DE PRINCIPIU
Nr. 214542007/ 19.02.2024

Stimate domnule,

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

**„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE
LOCUIT, PRIVIND RETEAUA STRADALA ”**

CU 893 din 05.09.2023

din localitatea Zalau, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. F.N., 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

Boldea Sebastian
Manager de racordare



Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secoșan (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Eviu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (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



MINISTERUL MEDIULUI
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APA SOMEȘ-TISA



SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SĂLAJ
Nr. 662/CFM/19.2.2024

Către: BULZAN Alexandru-Ciprian,
mun. Zalău, jud. Sălaj

Spre știință: Administrației Bazinale de Apă Someș-Tisa

Referitor: solicitare „punct de vedere „PUZ pentru reglementare zonă de locuit”, str. Gh. Pop de Băsești, FN, mun. Zalău, titular BULZAN Alexandru-Ciprian și soția BULZAN Alexandra-Melania

Urmare analizării solicitării dumneavoastră înregistrată la Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj cu nr. 662/14.2.2024, de eliberare a unui punct de vedere privind necesitatea emiterii avizului de gospodărire a apelor pentru obiectivul menționat mai sus, pentru care Primarul mun. Zalău a emis Certificatul de urbanism nr. 893/05.09.2023, 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.

Cu respect,

DIRECTOR SGA SĂLAJ

ing. Cristian CRISAN



exp. nr. 1

Adresa de corespondență
str. Corneliu Coposu, nr.91, C.P. 450141, Zalău, jud. Sălaj
Tel./Fax: +40 260 612 350
Fax: +40 260 616 970

Cod Fiscal: 182881

Cod IBAN: RO37 TREZ 5615.0170 1X0071

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. 947059
din 28.02.2024
Ex. Nr. 1/2

Către,

Domnul Bulzan Alexandru-Ciprian
Municipiul Zalău, Județul Sălaj

La cererea dumneavoastră, înregistrată la instituția noastră cu nr. 947059 din 14.02.2024, 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 obiectivul „Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă de locuit”, amplasat în județul Sălaj, Municipiul Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, F.N..

- Pentru asigurarea acceselor autospecialelor de intervenție se vor respecta prevederile art. 25 și anexa nr. 4 din HOTĂRÂREA nr. 525 / 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- Se vor respecta prevederile tuturor reglementărilor specifice în domeniu.

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



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 / 143

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

www.distributie-energie.ro

Către ALEXANDRU-CIPRIAN BULZAN,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6060240200485 / 14.02.2024 pentru obiectivul: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT** de la adresa: ZĂLAU, sat -, strada GHEORGHE POP DE BASESTI, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 450077, număr 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. 6060240200485 / 15.02.2024

cu următoarele 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 **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
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 04.09.2024**, 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. **893 / 05.09.2023**
6. Tariful de emiterie 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** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (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 sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**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 / 143

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

www.distributie-energie.ro

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

Pe amplasamentul propus nu sunt rețele electrice care aparțin DEE România, Sucursala Zalău

Pentru racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție, este necesar obținerea unui aviz tehnic de racordare, conform reglementărilor legale.

Director Sucursala ZALAU
Ing. Ciprian Vlaicu

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

Intocmit
Ilea Augustin

Ciprian-
Pamfil Vlaicu
Semnat digital de
Ciprian-Pamfil
Vlaicu
Data: 2024.02.21
16:22:43 +02:00

Danut-
Calin
Marincas
Semnat digital de
Danut-Calin
Marincas
Data: 2024.02.20
15:16:47 +02:00

Augustin
Ilea

Semnat digital de
Augustin Ilea
Data: 2024.02.16
08:42:48 +02:00



**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 / 143

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

www.distributie-energie.ro



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN SĂLAJ
POLITIA MUNICIPIULUI ZALAU
BIROUL RUTIER

Nr. 241741/ 04.03.2024

Ex. nr. __/2

Nr. ex. red. 2

AVIZ DE PRINCIPIU Nr. = 20 =

Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare zonă de locuit

AMPLASAMENT : Mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, FN, jud. Sălaj

OBIECTUL LUCRĂRII : Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare zonă de locuit

PERIOADA DE EXECUTIE STABILITA :

PRELUNGIREA VALABILITĂȚII AVIZULUI

DATA :

L. S. _____

EXECUTANTUL LUCRĂRII: Bulzan Alexandru-Ciprian

RESPONSABIL LUCRARE:

Moisi Ionuț – cu domiciliul în mun. Zalău,

ATENȚIE, 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, urmând ca în momentul începerii executării lucrării, să se solicite obținerea avizului pentru lucrări.

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar-șef de poliție

OLTEAN BOGDAN-DANIEL

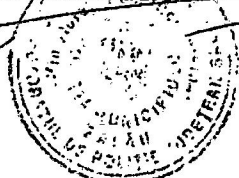
Responsabil de lucrare

19.03.2024

Î. 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@si.politiaromana.ro

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Pagina 1/1

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 131 / 2024

Întocmit astăzi, 19/02/2024, privind cererea 5230 din 31/01/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: BULZAN ALEXANDRU CIPRIAN

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă de locuit (solicitare în conformitate cu certificatul urbanism nr. 893 din 05.09.2023)

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
22	31.01.2024	înscris sub semnatura privată	PFA Bogdan Vlad Catalin
22	31.01.2024	înscris sub semnatura privată	PFA Bogdan Vlad Catalin
893	05.09.2023	act administrativ	Municipiul Zalău
22	31.01.2024	înscris sub semnatura privată	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 131 au fost recepționate 1 propuneri:

* Nu este cazul de aviz, documentele predate sunt cele prevăzute în 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.

Documentația privind recepția suportului topografic al Plan urbanistic zonal pentru reglementare zonă de locuit (solicitare în conformitate cu certificatul urbanism nr. 893 din 05.09.2023), îndeplinește condițiile tehnice de execuție impuse de 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.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
60069	Avertizare	Receptia 3585013: Imobilul TR-76-1 se suprapune cu terenul 60069 din stratul permanent!
65805	Avertizare	Receptia 3585013: Imobilul TR-76-1 se suprapune cu terenul 65805 din stratul permanent!
60070	Avertizare	Receptia 3585013: Imobilul TR-76-1 se suprapune cu terenul 60070 din stratul permanent!
60068	Avertizare	Receptia 3585013: Imobilul TR-76-1 se suprapune cu terenul 60068 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3585013: Imobilul TR-76-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
SERGIU-BOGDAN POP



Digitally signed
by Sergiu-
Bogdan Pop
Date:
2024.02.19
12:50:35 +02'00'

Proiect nr. 143/Septembrie 2023

Aviz geotehnic preliminar

Proiect:

**"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE
ZONĂ DE LOCUIT"**

Amplasament:

**Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud.
Sălaj**

Beneficiar:

- (1) Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania**
- (2) Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia**
- (3) Ghilea-Ungur Ionuț Vlad**

Faza:

P.U.Z.

Proiectant general:

S.C. URMA PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate:

S.C. ELPA PHOENIX 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. 5

PIESE DESENATE

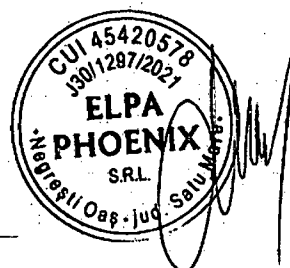
Anexe:

Fișe de foraj (coloane litologice) - 2 buc.

Plan de situație (locația forajelor geotehnice F01, F02) - 1 buc.

Întocmit,

Ing. geolog Alexandra Andreka



Aviz geotehnic preliminar

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 6054-77, P100-1-2013, NP 120-2014, NP 112-2014, NP 074-2022.

III. DATE INTRODUCTIVE

Proiect: "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"

Beneficiar: Bulzan Alexandru-Ciprian și soția Bulzan Alexandra-Melania; Pop Sorin și soția Pop Mirela-Lavinia; Ghilea-Ungur Ionuț Vlad

Amplasament: Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj

Faza: P.U.Z.

Proiectant general: S.C. URMA PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.

Geolog: Ing. Andreka Aneta Alexandra

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 panoniene 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

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

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.



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

- 4

VI. CERCETAREA TERENULUI

Pentru obținerea datelor necesare avizului geotehnic preliminar, s-au executat 2 foraje geotehnice (F01, F02), cu adâncimi de 4,00 - 6,00 m. Forajele sunt configurate pe planul de situație anexat (scara 1:500).

La realizarea forajelor s-a utilizat o foreză rotativă cu sistem de avansare uscat, cu dispozitiv de dislocare a materialului cu diametrul de 35 mm.

Cota $\pm 0,00$ a fost considerată cota terenului natural.

Prin forajele executate s-au determinat următoarele stratificații:

- **Foraj F01:**

$\pm 0,00 \div -0,40$ m strat vegetal

$-0,40 \div -2,50$ m praf argilos nisipos galben cu oxizi de Fe, Mn și Ca, consistent

$-2,50 \div -4,00$ m argilă prăfoasă galbenă cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă

$-4,00 \div -6,00$ m argilă cafenie cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă

NH – Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

- **Foraj F02:**

$\pm 0,00 \div -0,40$ m strat vegetal

$-0,40 \div -2,00$ m praf argilos nisipos galben cu oxizi de Fe, Mn și Ca, consistent

$-2,00 \div -4,00$ m argilă prăfoasă galbenă cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă

NH – Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

VII. CONCLUZII

- **Terenul de fundare**

Din descrierea lucrărilor executate, rezultă că terenul studiat este constituit din: praf argilos nisipos galben cu oxizi de Fe, Mn și Ca, consistent; argilă prăfoasă galbenă cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă; argilă cafenie cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă.

Se recomandă fundarea directă, la adâncimea minimă de fundare $D_f = 1,20$ m față de CTN.

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0,80 m față de cota terenului natural.

- **Presiunea convențională de bază**

Valorile de bază ale presiunilor convenționale s-au calculat conform NP 112-2014, pentru parametri $B = 1,00$ m și $D_f = 2,00$ m.



Denumire strat	$\bar{P}$ conv (kPa)
Praf argilos nisipos consistent	250
Argilă prăfoasă vârtoasă	280
Argilă vârtoasă	300

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

• **Seismicitatea:**

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

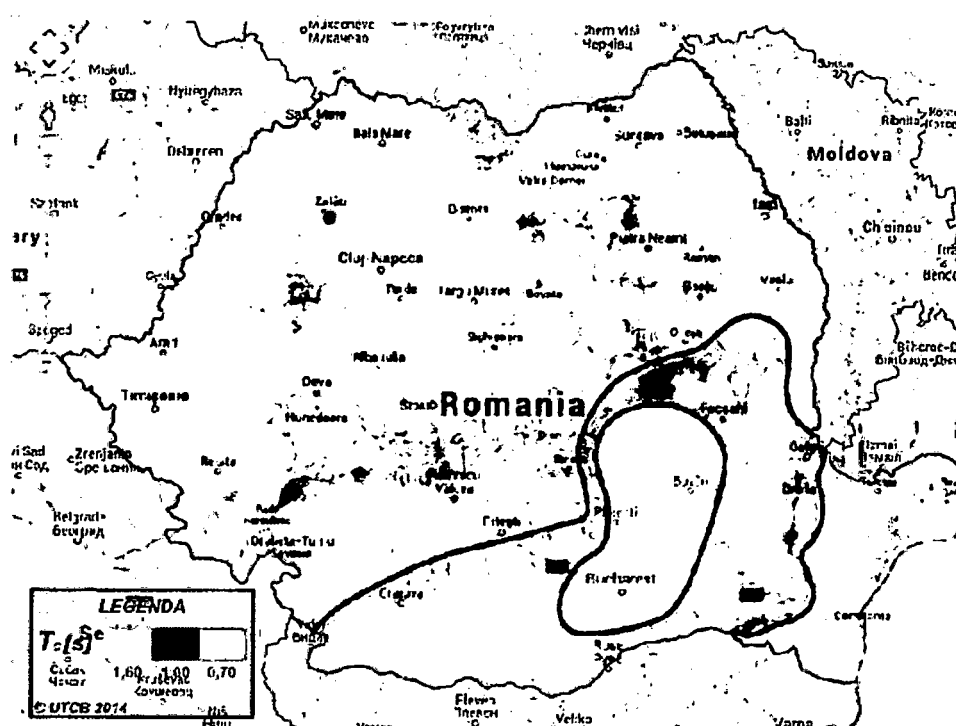


Fig. 2 – Perioada de control (colf) a spectrului de răspuns T_c



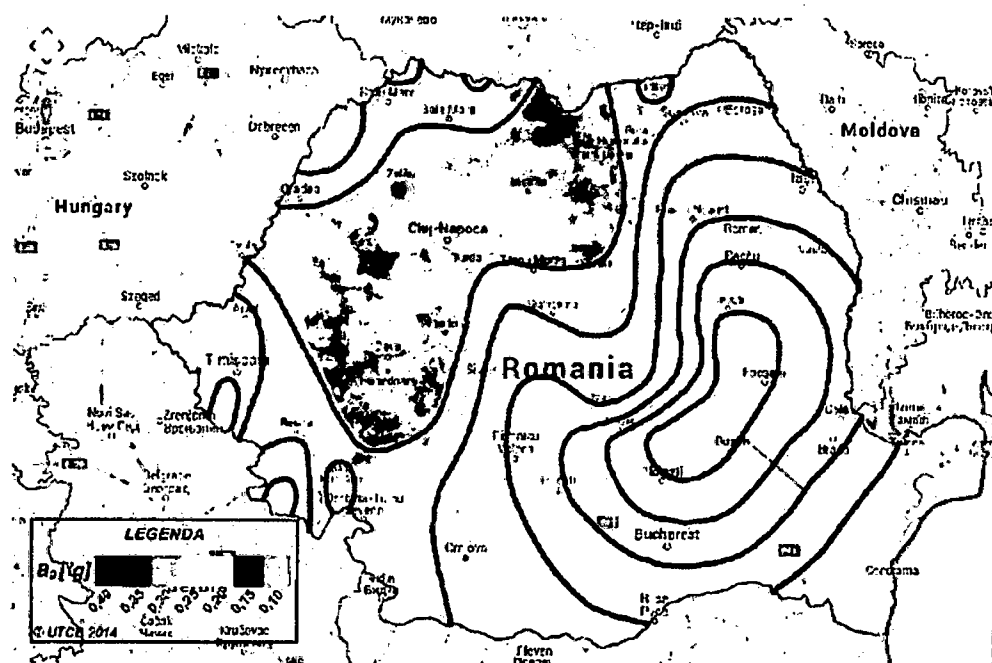


Fig. 3 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

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:

NR.CRT.	FACTORI	CORELARE	PUNCTAJ
1	Condiții de teren	terenuri medii	3 puncte
2	Apa subterană	fără epuizmente	1 puncte
3	Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3 puncte
4	Vecinătăți	fără riscuri	1 punct
5	Influenta seismică	ag = 0,10 g	1 punct
TOTAL			9 PUNCTE

b) Din punct de vedere al categoriei geotehnice:

NR.CRT.	RISCU GEOTEHNIC		CATEGORIA GEOTEHNICĂ
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6 ÷ 9	1

TOTAL: 9 PUNCTE → RISC GEOTEHNIC REDUS

Categoria geotehnică C1 cu risc geotehnic redus include tipuri de lucrări și fundații fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile, pentru care este posibil să se admită ca exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigații geotehnice calitative.

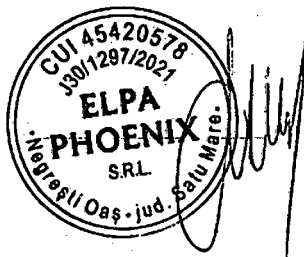
Metodele categoriei geotehnice 1 sunt suficiente doar în condiții de teren care, pe baza experienței comparabile sunt recunoscute ca fiind suficient de favorabile, astfel încât să se poată utiliza metodele de rutină în proiectarea și executarea lucrărilor.

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

Recomandările prezentate în acest aviz geotehnic, 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 Andreka

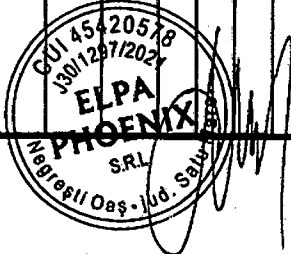


Denumirea obiectivului:	"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"
Unitatea executantă:	S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.
Amplasament:	Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj
Proiect numărul:	143/ Sept. 2023

FIȘA FORAJULUI NR. F1

COTA ABSOLUTĂ RELATIVĂ				ADÂNCIMEA	GROSIMEA	COLOANĂ LITOLOGICĂ	N.H. - Apa subterana	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA			GRANULOZITATE					W	W _L	W _P	I _P	I _C	γ	γ _d	n	e	S _r	k	COMPRESIBILITATE					REZISTENȚA LA FORFECARE					SPT	OBSERVAȚII										
1	2	3	4	5	6	7	8		9	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ	C _a d ₆₀ / d ₁₀	10	11	12	13	14												15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		26	Tip încercare	E _{oed} 200-300	ε ₂₀₀	i _{m300}	p _a	Tip încercare	φ	c	N
m	m	m		m													%	%	%	%	-	g/cm ³	g/cm ³	%	-	-	cm/s	kPa	%	%	kPa		o	kPa		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												
	0,40	0,40	WW		strat vegetal																																												
		2,10			praf argilos nisipos galben cu oxizi de Fe, Mn și Ca, consistent																																												
	2,50																																																
		1,50			argilă prăfoasă galbenă cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă																																												
	4,00																																																
		2,00			argilă cafenie cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtoasă																																												
	6,00																																																

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka



Denumirea obiectivului:	"PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"
Unitatea executantă:	S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.
Amplasament:	Mun. Zalău, Str. Gh. Pop de Băsești, f.n., CF. NR. 60070, 60069, 60068, jud. Sălaj
Proiect numărul:	143/ Sept. 2023

FISA FORAJULUI NR. F2

COTA ABSOLUTĂ RELATIVĂ		ADÂNCIMEA	GROSIMEA	COLOANĂ LITOLOGICĂ	N.H. - Apa subterana	DESCRIEREA STRATULUI	PROBA			GRANULOZITATE						W	W _L	W _P	I _P	I _C	γ	γ _d	n	e	S _r	k	COMPRESIBILITATE					REZISTENȚA LA FORFECARE				SPT	OBSERVAȚII	
							NUMĂR PROBA TULBURATĂ / NETULBURATĂ	CLASA PROBEI	ADÂNCIME	DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ					C _d d ₁₀												Tip încercare	E _{ecet} 200-300	ε ₂₀₀	i _{m300}	p _u	Tip încercare	φ	c				N
										Argila	Praf	Nisip	Pietriș	Bolvăniș																								
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	
	0,40	0,40	W W W		strat vegetal																																	
		1,60			praf argilos nisipos galben cu oxizi de Fe, Mn și Ca, consistent																																	
	2,00	2,00			argilă prăfoasă galbenă cu oxizi de Fe, Mn și Ca, vârtosă																																	
	4,00																																					

Întocmit,
Ing. geolog Alexandra Andreka

