



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. 250

din 27 august 2025

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate”,
situat în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești, F.N.***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 50922/02.07.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 50923/02.07.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 906/24.09.2024 cu valabilitate până la data de 24.09.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 50923/02.07.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 50921/02.07.2025, nr. 63510/20.08.2025, Avizul de oportunitate nr. 11/26.09.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 3/19.03.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 49, 50 (2), 56 alin. 2 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c, art.139 alin.3 lit.e și art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „ ***Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate***”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Gheorghe Pop de Băsești F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 14.500 mp, identificat în C.F. nr. 74973, nr. cad. 74973, C.F. nr. 76812, nr. cad. 76812, C.F. nr. 76811, nr. cad. 76811, C.F. nr. 72369, nr. cad. 72369, C.F. nr. 76265, nr. cad. 76265 și C.F. nr. 76264, nr. cad. 76264, ***beneficiari: Balla Ferenc, Balla Berta și Balla Mozes, Kis Erzsebet, Horvath Laszlo-Romeo și soția Hotvath Monica-Lavinia, Băbănaș Alexandru și soția Băbănaș Valeria-Maria***, 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 prevăzută la **Art. 1**, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

/ Marina-Bianca Fazacaș



CALCULUL SUPRAFETELOR

Suprafetele au fost calculate analitic conform descrierii urmatoare:

$$S = \frac{1}{2} * \sum_{i=1}^n (y(y+1) - y(i-1)) * x(i)$$

Suprafetele au fost calculate analitic conform descrierii de mai jos, unde x(k), y(k) sunt coorodatele punctelor pe abscisa, respectiv ordonata sistemului de coordonate iar n este numarul total de puncte.

INVENTAR DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latiuri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	634118.524	354715.912	0.211
2	634118.615	354715.722	172.879
3	634187.273	354557.061	12.733
4	634197.366	354564.823	26.043
5	634187.429	354588.896	10.622
6	634197.751	354591.402	0.056
7	634197.773	354591.350	3.798
8	634201.468	354592.227	2.500
9	634203.770	354593.203	30.652
10	634215.740	354564.985	16.631
11	634230.077	354573.414	16.680
12	634241.223	354585.823	13.927
13	634235.840	354598.668	5.664
14	634233.624	354603.881	18.567
15	634225.240	354620.447	1.234
16	634226.402	354620.863	12.258
17	634221.606	354632.144	13.253
18	634216.419	354644.340	147.060
19	634158.862	354779.669	26.979
20	634134.036	354769.109	83.592
21	634101.392	354846.063	4.600
22	634097.621	354843.429	2.830
23	634095.838	354841.231	15.796
24	634085.802	354829.033	1.121
25	634086.074	354827.946	5.101
26	634082.247	354824.573	66.833
27	634108.028	354762.913	47.431
28	634126.325	354719.153	2.064
29	634124.421	354718.357	6.384
S=14500 mp			

Intocmit:

Ing. Bogdan Vlad Catalin

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 906 din 24.09.2024

În Scopul: ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE

Ca urmare a cererii nr. 72937 din 18.09.2024 adresată de **BALLA FERENC împreună cu BALLA BERTA, BALLA MOZES, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA și BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU**, cu domiciliul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal

nr.

bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din șase terenuri situate în intravilanul Municipiului Zalău, în suprafață totală de 14 500,00 mp, după cum urmează: 1. teren în suprafață de 1 903,00 mp, situat în intravilan cf. PUG și parțial intravilan, parțial extravilan cf. C.F., înscris cu nr. cad. 74973 în C.F. nr. 74973 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET, HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA, BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, CULDA CĂTĂLIN, PEDA MIHAI și soția PEDA THEODORA și GĂVRA RALUCA; 2. teren în suprafață de 3 975,00 mp, înscris cu nr. cad. 76812 în C.F. nr. 76812 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA; 3. teren în suprafață de 2 000,00 mp, înscris cu nr. cad. 76811 în C.F. nr. 76811 Zalău, proprietate privată a numiților BALLA BERTA, BALLA MOZES, BALLA FERENC, KIS ERZSEBET și HORVATH LASZLO-ROMEO și soția HORVATH MONICA-LAVINIA; 4. teren în suprafață de 2 300,00 mp, înscris cu nr. cad. 72369 în C.F. nr. 72369 Zalău, proprietate privată a numitei BALLA BERTA; 5. teren în suprafață de 2 020,00 mp, înscris cu nr. cad. 76265 în C.F. nr. 76265 Zalău, proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU; 6. teren în suprafață de 2 302,00 mp, înscris cu nr. cad. 76264 în C.F. nr. 76264 Zalău, proprietate privată a numiților BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA și soțul BĂBĂNAȘ ALEXANDRU, cu anexă de exploatare agricolă (Sc=30,00 mp) înscrisă sub A1.1 cu nr. cad. 76264-C1, proprietate privată a numitei BĂBĂNAȘ VALERIA-MARIA. Sub B9 și B12 în C.F. nr. 74973 Zalău se notează faptul că imobilul se află sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea nr. 17/2014. În nici un C.F. din cele sus-menționate nu sunt notate sarcini. Imobilele cu nr. cad. 72369, 76811, 76812 și 74973 sunt înregistrate în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conform P.U.G. Zalău - 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 conform C.F. - curți construcții 100,00 mp (C.F. nr. 76264) și livadă 14 400,00 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 re folosibile; 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 accésuri 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 accésuri 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 împrejuririle 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 împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuințe colective împrejuririle 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 parcelarea unor terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate (str. Gh. Pop de Băsești).

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

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE PE PARCELELE REZULTATE

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 obligația 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 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petre

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 153,66 lei, conform chitanței nr. 1809330009 din 18.09.2024

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,

.....

SECRETAR GENERAL,

.....

ARHITECT ȘEF,

.....

L.S.

ȘEF SERVICIU,

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA LUCRĂRII:

**„INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE
TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE”**

LOCALITATEA:

Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. FN, jud. Salaj

BENEFICIARI:

BALLA BERTA

HORVATH LASZLO ROMEO si sotia

HORVATH MONICA LAVINIA prin BALLA FERENC

Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. 9, jud. Salaj

BABANAS VALERIA MARIA si sotul

BABANAS ALEXANDRU

Zalau

PROIECTAT

S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.

B-dul M. Viteazul, nr. 16/O1/5,

450025, ZALĂU, jud. SĂLAJ

Tel: 0747112340

CUI: 37717161/08.06.2017

Proiect Nr. 1013/2024

2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

FISA PROIECTULUI

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE

Proiect nr.: 1013/ 2024

Beneficiari: BALLA BERTA
HORVATH LASZLO ROMEO si sotia
HORVATH MONICA LAVINIA prin BALLA FERENC
Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. 9, jud. Salaj
BABANAS VALERIA MARIA si sotul
BABANAS ALEXANDRU
Zalau

Proiectant general: S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 2024 -2025

LISTA DE SEMNATURI

Şef proiect: Arh. Corneliu-Stefan Zebacinski

Urbanism: Arh. urb. Corneliu-Stefan Zebacinski

Edilitare : Ing. Crisan Rodica



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRIESE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA PROIECTULUI
3. LISTA DE SEMNATURI
4. BORDEROU
5. ACTE BENEFICIAR
6. MEMORIUL GENERAL AFERENT PUZ
7. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

- | | |
|---|---------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | - U01 |
| 2. PLAN DE SITUATIE | - U02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE | - U03 |
| 4. REGLEMENTARI URBANISTICE -
POSIBILITATI DE MOBILARE | - U03/1 |
| 5. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA | - U04 |
| 6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | - U05 |

PLANSE ANEXE

- | | |
|---|-------|
| 7. SECTIUNE DRUM PROPUŞ PT ACCES LA PARCELELE
REZULTATE | - U06 |
| 8. PROPUNERE AMENAJARE ACCES LA
STRADA GH. POP DE BASESTI | - U07 |
| 9. PROPUNERE AMENAJARE ZONA DE INTOARCERE AUTO | - U08 |
| 10. 1. POSIBILITATE DE ACCES CU SENS UNIC LA PARCELA
INVECINATA CU NR. CAD 65413 | - U09 |
| 11. 2. POSIBILITATE DE ACCES CU SENS UNIC LA PARCELA
INVECINATA CU NR. CAD 65413 | - U10 |

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării:

INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE

- Beneficiari:

BALLA BERTA
HORVATH LASZLO ROMEO si sotia
HORVATH MONICA LAVINIA prin BALLA FERENC
Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. 9, jud. Salaj
BABANAS VALERIA MARIA si sotul
BABANAS ALEXANDRU
Zalau

- Proiectant general:

S.C. BIA.CZ.URB S.R.L.

Zalau, bdul Mihai Viteazu, nr. 16, bl. 01, ap.5

- Subproiectanti, colaboratori:

- topograf ing. Bogdan Vlad Catalin - ridicari topografice
- ing. inst. Crisan Rodica - instalatii edilitare
- ing. geolog Victor Muresan - studiu geotehnic

- Data elaborarii:

2024 - 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- **Solicitari ale temei-program**

Tema proiectului este de parcelare a terenului beneficiarilor, mai sus mentionati, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcelele rezultate.

Zona studiata pentru intocmire PUZ este reprezentata de teren care conform PUG Zalau 2023, este situat in intravilanul municipiului Zalau.

Suprafata totala a terenului studiat in PUZ este de 14.500,00 mp.

Propunerile de parcelare sunt cu titlu orientativ.

La realizarea dezmembrarilor pt parcelarea terenului se va respecta obligatoriu drumul de acces propus la parcele rezultate si zona de intoarcere propusa.

Parcelarea se va realiza in functie de posibilitatea de vanzare a terenului, cu respectarea regulamentului local de urbanism in ceea ce priveste suprafata minima a parcelei, frontul la strada, retragerile propuse fata de limitele proprietatii si drumul de acces propus.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata si actualizata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;

- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Conform PUG Zalau, in vigoare, o parte din terenul studiat a fost introdus in intravilan, in urma avizarii documentatiei de PUG, in anul 2023.

Zona studiata in PUZ prezinta interdictie de construire pana la intocmire PUZ.

Zona studiata prezinta un acces rezervat cu latimea de 7,00 m. Accesul la parcelele rezultate se va realiza de pe acest drum.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Plan Urbanistic General Municipiul Zalau avizat in anul 2023;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiu topografic;
- Studiul geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este teren intravilan proprietate particulara.

Zona studiata prezinta un acces rezervat cu latimea de 7,00 m. Accesul la parcelele rezultate se va realiza de pe acest drum.

Amplasamentul se gaseste pe un teren care a fost ocupat de plantatie de pomi fructiferi pe terase continue. La ora actuala terenul este defrisat si se observa urmele fostelor terase.

Nu sunt pericole de cutremur, alunecari de teren sau inundatii.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Conform PUG Zalau, in vigoare, o parte din terenul studiat a fost introdus in intravilan, in urma avizarii documentatiei de PUG, in anul 2023.

Zona studiata in PUZ prezinta interdictie de construire pana la intocmire PUZ.

- **Potential de dezvoltare**

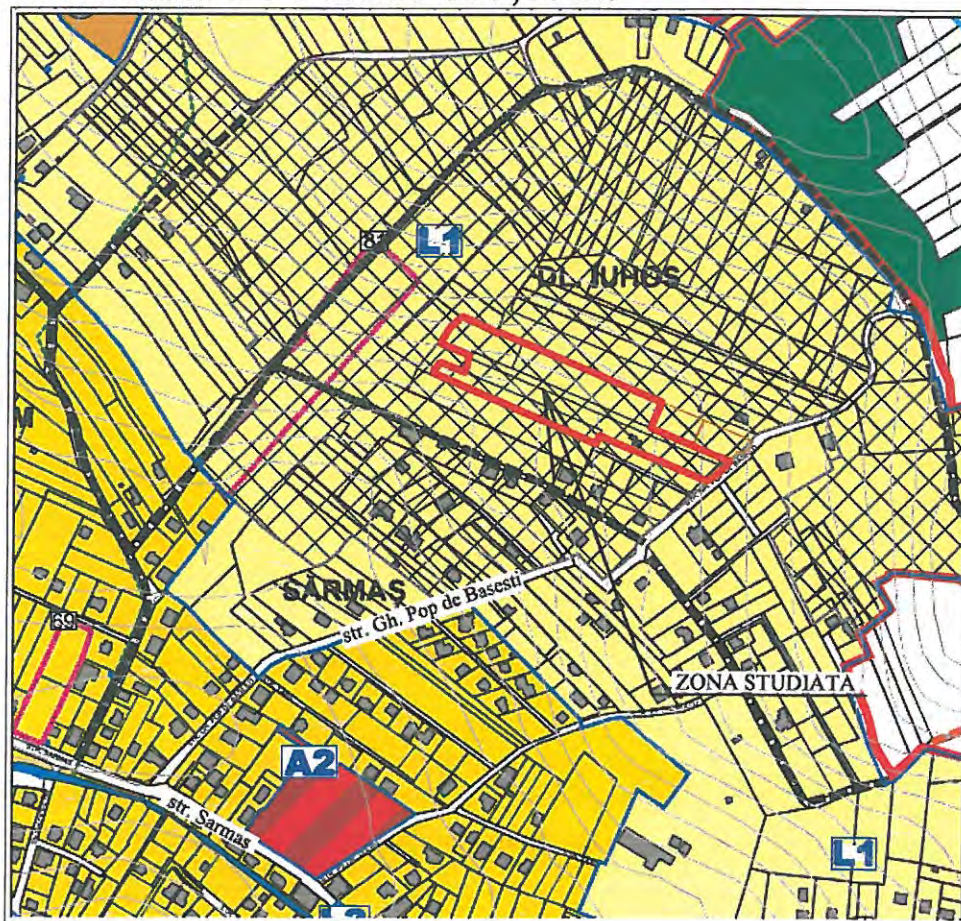
Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedeste propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC ZONAL, este situată în intravilanul municipiului Zalău, pe strada Gheorghe Pop de Basesti, nr. FN., jud. Salaj. Suprafata totala studiata in PUZ este de 14.500,00 mp.

Terenul este proprietatea numitilor: Horvath Laszlo-Romeo si sotia Horvath Monica Lavinia, conform Extras CF Nr. 76812, avand nr. CAD 76812 cu suprafata $S = 3975,00$ mp, avand categoria de folosinta livada si parcela inscrisa in Cf nr. 76811, nr.CAD 76811 in suprafata de 2000,00 mp, avand categoria de folosinta livada; Babanas Valeria-Maria si Babanas Alexandru, conform extras Cf nr. 76265, nr. CAD 76265 in suprafata de 2020,00 mp, avand categoria de folosinta livada; Balla Berta conform extras Cf nr. 72369 avand nr. CAD 72369, in suprafata de 2300,00 mp si categoria de folosinta livada; Babanas Valeria-Maria si Babanas Alexandru, conform extras Cf nr. 76264, nr. CAD 76264 in suprafata de 2302,00 mp, avand categoria de folosinta livada. Parcela inscrisa in Cf nr. 74973, avand nr. CAD 74973, in suprafata de 1903,00 mp, categoria de folosinta livada, este teren rezervat caii de acces. Aceasta are o latime de 7,00 m.



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

Accesul la parcelele studiate se face din partea de est a zonei studiate, direct de pe strada Gheorghe Pop de Basesti, strada partial modernizata.

Calea de circulatie a strazii este reprezentata de o zona pietruita cu latimea de cca 5,00 m. Zona aferenta strazii Gh. Pop de Basesti prezinta o latime medie de cca 9,00 m.

Strada Gh Pop de Basesti nu este cuprinsa momentan in niciun plan de dezvoltare locala.

Pe terenul studiat nu exista amenajate cai de acces.

Parcela inscrisa in Cf nr. 74973, avand nr. CAD 74973, in suprafata de 1903,00 mp, categoria de folosinta livada, este teren rezervat caii de acces. Aceasta are o latime de 7,00 m. Strada propusa va avea latimea de 8,00 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Orasul Zalau resedinta judetului Salaj, este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Podisul Somesan, Muntii Apuseni si Dealurile de Vest, respective subunitatile acestora - depresiunea Almas-Agrij, Culmea Mesesului si dealurile Salajului.

Topografic vatra orasului se afla intr-un spatiu depresionar format prin eroziune la poalele Mesesului, care domina orasul la sud. Culmea sa cristalina este fragmentata de vai intr-o serie de maguri, denumite local "osoae", separate prin insequari relative accentuate.

Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia sud-nord, pe cursul superior al vailor omonime. Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m. Subasmentul este alcatuit dintr-o succesiune de roci permeabile si impermeabile, cu o pozitie concave a stratelor. Aceasta structura a oferit conditii favorabile formarii orizonturilor acvifere arteziene, importante in alimentarea cu apa a orasului.

In ansamblu, locul de amplasare a vetrei municipiului il formeaza terasa de lunca, relative ingusta a vailor Zalaului, precum si versantii ce delimiteaza aceasta terasa. Latimea terasei creste de la cativa zeci de metri pe strada Crasnei la circa 200 m IN Piata Libertatii atingand latimea maxima de 600 m la confluenta cu valea Ortelecului. Spre aval de aceasta confluenta, latimea terasei se mentine la aproximativ 400 m. In general terasa este asimetrica, dezvoltata predominant pe partea dreapta a vailor.

Clima specifica zonei orasului Zalau se incadreaza in cea de tip continental moderat caracteristica regiunii Nord - Vest-ice ale tarii noastre

ca urmare, în timpul iernii predomina invaziile de natură maritim polară din Nord - Vest, iar vara, aerul cald din Sud - Vest, în cadrul activității ciclice nord mediteraneene, deplasat mai spre nord.

Temperatura aerului reflectă, în parte caracteristicile climatului temperat continental al zonei astfel temperatura medie multianuală este de cuprinsa între 8-9 °C (partea de intravilan) și scade la 6-8 °C în partea estică situată pe flancul vestic al Mesesului.

Temperatura aerului este într-o evoluție continuă, la 6 valori medii negative în intervalul Decembrie - Februarie și cu valori pozitive în intervalul Martie - Noiembrie. Luna cea mai rece este Ianuarie (-2,4°C) iar cea mai caldă Iulie (19,6°C). Din datele prelucrate rezultă că mediile lunare ale temperaturilor maxime zilnice sunt pozitive în tot cursul anului, oscilând între 0,9°C la 3,8°C iarna (Decembrie - Februarie), 9,4°C la 20,5°C primăvara, 32,2°C la 25,2°C vara și 8,5°C la 21,3°C toamna.

Umezeala aerului, reprezintă valoarea medie multianuală a umezelii relative a aerului. La Zalău aceasta este de cuprinsa între 60 % și 75 %. Aceasta valoare prezintă două maxime, unul în perioada rece (Decembrie - Ianuarie) și unul secundar în mai-iulie. Minimul principal se produce în luna aprilie, iar cel secundar în luna august. Cea mai mare valoare medie lunară a umezelii relative (81%) este în Decembrie iar cea mai scăzută (61%) în Aprilie.

Nebulozitatea - Depresiunea Zalău se caracterizează printr-o variație specifică a valorilor nebulozității, determinată de tipurile de nori prezenți aici. Alături de formațiunile noroase advecive rezultate din circulația maselor de aer (nori stratiformi, frontali) sunt prezenți și nori locali, de origine convectivă.

Valoarea medie anuală în zona Zalău este de 5,2 și 5.8 zecimi.

Precipitații atmosferice.

Datorită poziției sale, orașul Zalău beneficiază de cantități anuale de precipitații de peste 630 l/m². Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental-temperat, caracterizat printr-un maxim în luna iunie (99.1 l/m²) și un minim în luna februarie (28.5 l/ m²).

O caracteristică a regimului pluviometric a zonei Zalău o constituie distribuția semestrială inegală a cantităților de precipitații. Astfel cum este normal în semestrul cald al anului cad 66% din totalul anual de precipitații (415.61 m²), iar în semestrul rece 34% (218 l/m²). Raportat pe anotimpuri, cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează vara 39% și primăvara 26%. Toamna și iarna cantitățile de precipitații sunt asemănătoare 18 %, respectiv 17 % din cantitatea anuală. Și în această zonă, datorită caracteristicilor specifice climatului temperat-continental, cantitățile de precipitații din anumiți ani, prezintă abateri semnificative comparativ cu cantitatea medie multianuală.

Regimul vânturilor în zonă este condiționat atât de succesiunea diferitelor formațiuni barice care traversează continentul European cât și de relieful limitrof arealului studiat, relief care imprimă curenților de aer orientări dictate de configurația sa, influențând vizibil direcția și viteza vântului.

Din datele prelucrate si interpretate rezulta ca frecventa anuala cea mai mare (17.4%) o detin vanturile din directia sud-est, urmate de vanturile din nord-vest (10.1%) si de cele din sud-vest (9%). Cele mai reduse frecvente anuale, in aceasta zona, o detin vanturile din directiile nord-est (3 %), nord (1.7%) si est.

Variatia frecventei vanturilor pe directia de timp de un an este mai sugestiva pe anotimpuri. Astfel vanturile de sud-est predominante iarna (21.2%), primavara (19%) si toamna (18.9%). Vara in schimb predominante devin vanturile din nord-vest (13.3%). De altfel, nord-vestul este a doua directie predominanta primavara (11.7%) si toamna (8.1%); iarna ce-a de-a doua directie predominanta fiind sud-vestul (8.9%).

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Zalau este strabatut pe directia sud-nord de raul Zalau si afluentul acestuia Valea Mitei.

Raul Zalau, afluent de dreapta al Crasnei isi dezvoltă bazinul si cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului, avand izvoarele pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea are in cea mai mare parte un caracter pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important in asigurarea debitului de scurgere jucandu-l si alimentarea subterana.

Regimul scurgerii este de tip Carpatic Transilvanean (CT) cu debite mari timpurii de primavara care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de viiturile de la inceputul verii. Incepand din luna iulie si pana in septembrie se instaleaza seceta hidrologica care se sfarseste cu viiturile de toamna ce au o frecventa de 30-40%. Iarna se pot produce viiturile pe fondul unor mase de aer cald, de origine Mediteraneana si au o frecventa de 10-20 %. Datorita insa gradului ridicat de impadurire a bazinului superior al Vaii Zalaului, producerea unor debite de inundatie este mult atenuata. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m³/s.

Valea Zalaului are o lungime pe teritoriul municipiului Zalau de 17,0 km si o suprafata de 38,0 ha.

Apele freatice din zona municipiului Zalau sunt rezultatele unei structuri geologice complexe, aici intalnindu-se atat ape freatice cat si de adancime.

Alternanta de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argila, marme) si tectonica in anticlinale si sinclinale au oferit posibilitatea formarii orizonturilor acvifere arteziene. Pe versantul nord-vestic al Muntilor Meses la contactul glacisului cu cristalinul montan, format din intercalatii de nisip si pietrisuri (aliniaamentul constituie vechiul tarm marin din Pannonian) se dezvoltă in prezent suprafata de alimentare cu apa a stratelor captive. Domeniul de alimentare se extinde intre altitudinile de 350 m si 650 m. Infiltrarea apei pluviale in stratul acvifer captive este favorizat si de vegetatia naturala prezenta in zona, aceasta

fiind impadurita in proportie de 40-50%, restul suprafetei fiind ocupata de pajisti naturale.

In ultima perioada de timp datorita extinderii intravilanului municipiului Zalau si pe directie estica, exista riscul ca zona de alimentare a straturilor acvifere sa fie degradata sau chiar distrusa. Orizonturile de apa sunt inmagazinate intre stratele de gresie, argile si marne, ultimele constituind formatiunea impermeabila. Formatiunea de stocare fiind reprezentata de nisip. Grosimea orizonturilor acvifere variaza intre 5-10 m.

Presiunea apei arteziene care da inaltimea nivelului piezometric natural peste nivelul solului si care este de 0,9 m in piata centrala a municipiului, respective 17,3 m la putul de la Criseni se explica prin structura tectonica si prin usoarele manifestatii de gaz metan, care ridica nivelul apei prin micșorarea densitatii.

Caracteristicile fizico-chimice ale apei arteziene o plaseaza in categoria celor biocarbonate, grupa calciului si indeplineste conditiile de potabilitate din punct de vedere fizico-chimic si organoleptic.

Conditii hidrologice

Hidrografic zona este caracterizata prin existenta unor paraiașe, in general cu caracter torential colectate de raul Valea Zalaului.

Reteaua hidrografica are un aspect imbatranit (cu talvegul stabilizat) datorita eroziunii avansate si faptului ca rețeaua hidrografica actuala mosteneste un relief nivelat al regiunii scufundate int-un timp geologic apropiat, regiune alcatuita din roci moi.

Dealurile rotunjite dispuse la cca. 100-260 m deasupra vailor au dus la forma V trunchiat a acestor vai. Ele au pante longitudinale mici, iar in lungul lor se intalnesc destul de frecvent fenomene de inmlastinire pe suprafete mari. In cazul nostru, apele pluviale de pe amplasament sunt colectate de cei doi emisari, respectiv Valea Zalaului si Paraul Sarmas, emisari ce isi au obarsia in versantii Muntilor Meses.

Zona studiata in PUZ NU ESTE PREVAZUTA, in PUG Zalau 2023, ca fiind zona inundabila.

Date privind terenul de amplasament

a) Date geologice generale pe baza hartilor geomorfologice si geologice:

Municipiul Zalau este situat in partea de nord vest a tarii, la baza versantilor muntilor Meses. Municipiul Zalau este strabatut de la sud la nord de Valea Zalaului, vale care preia atat apele de suprafata din zona cat si apele drenate din versantii inconjuratori.

Versantii din dreapta Vaii Zalaului sunt cei ai muntilor Meses, au pante abrupte si adanci in formatiunile friabile si neomogene din zona si care separa culmi scurte orientate perpendicular pe creasta Mesesului.

Zona din stanga Vaii Zalaului are aspect valurit cu dealuri rotunjite strabătute de paraie cu pante mai domoale.

Sinclinalul format din sedimente neogene este scufundat în interiorul unei mase cristaline. Partea centrală a acestuia prezintă cute largi paralele direcției cristalinului.

Cuva în care este situat municipiul este larg cutată și nivelată de eroziunea continentală de vârstă cuaternară.

Geomorfologic aceste regiuni au influență mare asupra panzelor de apă captivă. O parte din apele de suprafață ce cad pe acești versanți se infiltrează la contactul dintre cristalin și sedimentar alimentând panzele acvifere de adâncime.

O altă parte se scurge la suprafață și se infiltrează la adâncimi mici contribuind la modificarea permanentă a reliefului.

Din punct de vedere geologic zona Municipiului Zalău este formată din depozite de vârstă miocen-pliocenă. Ea face parte dintr-un mare bazin care se întinde la nord de munții Apuseni.

Crestele marginale cristaline sunt formate din micașturi cu granati, amfibolite, sisturi cloritoase, etc.

Întreaga depresiune a Zăulei este ocupată de depozite pliocene reprezentate de nisipuri, pietrisuri, argile și marne cu intercalări de gresii și conglomerate dure.

Geologia regiunii conjugă cu morfologia terenului impune versanților mișcări superficiale pe suprafețe întinse iar în partea inferioară a cuvei există depuneri de aluviuni cu grosimi apreciabile de vârstă mai recentă cu caracteristici geotehnice defavorabile din punct de vedere al aplicării construcțiilor.

b). Date geotehnice obținute din studii geotehnice realizate pentru construcții existente în vecinătate:

Din datele geotehnice de la alte construcții din vecinătate obținute din foraje geotehnice executate la adâncimi de 4,00-6,00 m reiese că în componenta stratigrafică intra la suprafața sol de cca 0,30 -0,40 m grosime urmat de argile prafoase de diferite culori plastic vartoase, compresibilitate medie sau redusă cu umflări și contractii mici, medii. Mai sunt și argile nisipoase plastic consistente, compresibilitate redusă cu umflări și contractii mici. Deș, spre adâncime, întâlnim și argile de diferite culori plastic vartoase sau tari, compresibilitate medie cu umflături și contractii medii sau mari.

c). Date preliminare asupra condițiilor hidrogeologice specificând nivelul apelor freatice și adâncimea de îngheț:

Din datele de la alte lucrări reiese că apele subterane apar ca ape de izvoare de coastă sub formă lenticulară pe areale mici, în special în zonele mediane și inferioare a versantului. Debitul este mic iar în perioadele calduroase pot seca.

Apele de izvoare de coastă pot fi întâlnite de la 0 m până la cca 5,00 m.

Adâncimea de îngheț în zonă este de 0,80 m.

d). Date geotehnice si hidrogeologice obtinute prin investigatii actuale:

Prin tema s-au executat doua foraje geotehnice aproximativ pe mijlocul amplasamentului la 4,00 m adancime fiecare cu foreza mecanica avand diametru de 100 mm astfel: forajul F1 in avalul amplasamentului si forajul F2 in amonte amplasamentului.

Coloanele stratigrafice se prezinta astfel:

Forajul F1 (spre avalul amplasamentului)

- intre 0,00 - 0,40 m adancime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- intre 0,40 - 1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa, compresibilitate redusa cu umflaturi si contractii mici ($U_L=97\%$)
- intre 1,00 - 1,80 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie, umflaturi si contractii mari ($U_L=125\%$)
- intre 1,80 - 2,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie
- intre 2,90 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila cafeniu ruginie plastic vartoasa si compresibilitate medie.

Forajul F2 (in amonte amplasamentului)

- intre 0,00 - 0,40 m adancime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- intre 0,40 - 1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa, compresibilitate redusa cu umflaturi si contractii mici ($U_L=95\%$)
- intre 1,00 - 1,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie, umflaturi si contractii mari ($U_L=122\%$)
- intre 1,90 - 3,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic vartoasa si compresibilitate medie
- intre 3,00 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben vinetie plastic vartoasa si compresibilitate medie

In forajele executate la 4,00 m adancime fiecare nu am intalnit apa subterana. Pe suprafata studiata se pot intalni izvoare de coasta de pana la 5,00 m adancime.

Apele freatice se gasesc la adancimi mai mari si prin foraje la adancimi pot fi interceptate mai multe straturi aqvifere cu diverse debite.

e). Datele preliminare asupra conditiilor de teren si a naturii acestuia cu incadrarea preliminara ca teren de fundare.

Terenul de fundare este dificil cu risc geotehnic moderat si categoria geotehnica 2.

f). Date privind zonarea seismică:

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se încadrează în zona de intensitate seismică cu gradul 6.

Conform Normativului P-100/2014 amplasamentul se încadrează în zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și perioada de colt $T_c = 0,7$.

g). Încadrarea obiectivului în zone de hazarduri naturale (cutremur, alunecări de teren, inundații)

Amplasamentul se găsește pe un teren care a fost ocupat de plantatie de pomi pe terase continue. La ora actuală terenul este defrisat și se observă urmele fostelor terase.

Nu sunt pericole de cutremur, alunecări de teren sau inundații.

Ținând cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem câteva recomandări privind proiectarea și executarea fundațiilor prevăzute în normativul NP 126/2010:

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

- toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fără întreruperi și în timp cât mai scurt;

- ultimul strat de pământ de cca 30 cm grosime din săpăturile la fundații trebuie excavat pe porțiuni esalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație;

- conductele purtătoare de apă ce intra și ies din clădire vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;

- trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat grosime de 20 cm prevăzut cu panta de 5% spre exterior; el trebuie să fie etans, putând fi confecționat din asfalt turnat sau din dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos;

- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;

- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;

- evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută în afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debusee asigurate și preferabil în emisar (paraul Bankert) iar apele menajere vor fi colectate la bazinele etanșe vidanjabile, și de aici vor fi transportate periodic cu vidanja la Stația de Epurare Zalău.

- prin măsurile de sistematizare verticală trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 3 m în jurul construcțiilor.

Prezentul studiu geotehnic poate fi utilizat doar pentru faza de PUZ. In faza de proiecte tehnice fiecare obiectiv de investitie va avea propriul foraj geotehnic.

2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la parcelele studiate se face din partea de est a zonei studiate, direct de pe strada Gheorghe Pop de Basesti, strada partial modernizata.

Calea de circulatie a strazii este reprezentata de o zona pietruiata cu latimea de cca 5,00 m. Zona aferenta strazii Gh. Pop de Basesti prezinta o latime medie de cca 9,00 m.

Strada Gh Pop de Basesti nu este cuprinsa momentan in niciun plan de dezvoltare.

Pe terenul studiat nu exista amenajate cai de acces.

Parcela inscrisa in Cf nr. 74973, avand nr. CAD 74973, in suprafata de 1903,00 mp, categoria de folosinta livada, este teren rezervat caii de acces. Aceasta are o latime de 7,00 m.



Strada Gh. Pop de Basesti



Acces existent la zona studiata

- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

Accesul la zona studiata se realizeaza de pe strada Gh. Pop de Basesti, strada partial modernizata si care prezinta o latime necorespunzatoare treficului auto si pietonal.

Este necesara o modernizare a strazii prin realizarea unei zone carosabile asfaltate, trotuare si rigole.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Conform PUG Zalau - terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1. Imobilele se afla in zona "D" de impozitare fiscala a Municipiului Zalau. Categoria de folosinta conform C.F. - livada.

Zona studiata este cu interdictie de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Pe parcela inregistrata in CF nr. 76264 Zalau, nr. cad 76264, cu suprafata de 2302 mp, exista construita o anexa gospodareasca - baraca din lemn, in suprafata construita desfasurata de 30,00 mp.

Pe terenul studiat nu exista spatii verzi amenajate, terenul avand categoria de folosinta livada.

Amplasamentul se gaseste pe un teren care a fost ocupat de plantatie de pomi fructiferi pe terase continue. La ora actuala terenul este defrisat si se observa urmele fostelor terase.

- **Relationari intre functiuni**

Terenul studiat este in suprafata de 14.500,00 mp fiind situat in intravilanul municipiului Zalau.

Categoria de folosinta a terenului studiat in PUZ este livada (14.400 mp) si curti constructii (100 mp).

Zona studiată este delimitată la Nord de proprietati private proprietar Florea Mircea si parcele cu nr. CAD 75104, 75105 si 60439 la Est de strada Gh. Pop de Basesti, la Sud de teren proprietate privata avand nr. Cad 74367, 74368 si nr. Cad 65413, la Vest de teren proprietate privata avand nr. Cad 74968.

Propunerile din PUZ vor respecta reglementarile urbanistice si propunerile de dezvoltare urbanistica cuprinse in PUG Zalau in vigoare.

Zona studiata cat si vecinatatile sunt cuprinse in subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe zona studiata, pe parcela apartinand lui Babanas Valeria-Maria si Babanas Alexandru, parcela inscrisa in CF nr. 76264 Zalau, nr. cad 76264, cu suprafata de 2302 mp, exista construita o anexa gospodareasca - baraca din lemn, in suprafata construita desfasurata de 30,00 mp.

$$\text{POT existent} = \text{Sc} \times 100 / \text{Stere} = 0,21\%$$

$$\text{CUT existent} = \text{Sdc} / \text{Stere} = 0,002$$

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

In zona studiata nu exista constructii.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona studiată dispune de posibilitatea racordarii la retele existente pe strada Gh. Pop de Basesti.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

In zona studiata nu exista riscuri naturale. Terenul pe amplasament este stabil.

Zona studiata in PUZ nu este cuprinsa in zone cu risc de alunecare de teren sau zone cu risc de inundatii.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Zalau, avand categoria de folosinta - livada.

In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate si nici spatii verzi cuprinse in registrul spatiilor verzi al municipiului Zalau.

2.6. ECHIPARE EDILITARA - SITUATIA EXISTENTA

- Studiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport a energiei electrice, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Alimentarea cu energie electrica

La strada Gheorghe Pop de Basesti exista retea electrica LEA 0,4 kV in conductor izolat, aplasata pe stalpi din beton. Bransamentele existente pt. constructiile din vecinatate sunt realizate subteran.

In zona interiorul zonei studiate in PUZ nu exista retele electrice.

Alimentarea cu apa potabilă

Pe strada Gheorghe Pop de Basesti, exista o retea de alimentare cu apa din polietilena cu Dn 63 mm, de unde sunt aprovizionate constructiile din zona.

In interiorul zonei studiate in PUZ nu exista retele de alimentare cu apa potabila.

Rețele de canalizare

Pe strada Gheorghe Pop de Basesti exista retea de canalizare menajera din teava PVC KG de 250 mm diametru.

In zona studiata in PUZ nu exista retele de canalizare menajera.

Canalizarea pluvială

La strada Pescarilor nu există o retea subterana de preluare a apelor pluviale.

Apele pluviale sunt preluate de santurile de desecare situate de o parte si de alta a drumului.

Alimentare cu gaz metan

La strada Gheorghe Pop de Basesti exista o retea subterana de alimentare cu gaze naturale a constructiilor din zona.

In zona studiata in PUZ nu exista retele de gaze naturale.

Retele de telefonie, cablu TV și internet

La strada Gheorghe Pop de Basesti există retele de cablu tv si internet, ale diferitilor operatori locali, rețele ce sunt amplasate pe aceeași stalpi pe care este situata și rețeaua electrică.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfunctionalitatile zonei sunt date de necesitatea extinderii rețelilor in zona studiata.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- **Reletia cadru natural - cadrul construit**

Terenul studiat este teren avand categoria de folosinta livada si este situat in intravilanul municipiului Zalau.

Investitia viitoare propusa in zona nu va prezenta un impact asupra mediului.

Terenul studiat nu prezinta urme de poluare anterioara sau existenta. Nu au fost identificate surse de poluare a solului si subsolului.

Nu s-au observat locuri de depozitare clandestina a molozului sau gunoierului menajer.

Construciile propuse - locuinte individuale, nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

Prin lucrarile de proiectare se vor asigura atat protectia solului si subsolului cat si a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

Se vor respecta legile in vigoare in ceea ce priveste prevenirea si protectia mediului si a sanatatii populatiei.

Protectia solului, a subsolului si a ecosistemelor terestre, prin masuri adecvate de gospodarire, conservare, organizare si amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrarilor de constructii.

In timpul executiei se va tine seama de reglementarile in vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea si reciclarea deseurilor.

Construirea in zona studiata va respecta prevederile legale in ceea ce priveste protectia mediul.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Conform PUG Zalau 2010, in zona studiata **NU exista** teren cu interdictie temporara datorita alunecarilor de teren de intensitate medie-mica/ tasarilor active.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu exista cai de comunicatii si retele noi necesare echiparii edilitare care sa prezinte riscuri pentru zona studiata.

Terenul studiat nu prezinta urme de poluare anterioara sau existenta. Nu au fost identificate surse de poluare a solului si subsolului. Construciile propuse nu presupun deteriorarea mediului inconjurator, deci nu se pune problema realizarii unor lucrari speciale de reconstructie ecologica.

Prin lucrarile de proiectare se vor asigura atat protectia solului si subsolului, a bio si ecosistemelor diverse (terestre sau acvatice) actuale sau viitoare cat si a asezarilor umane, a sanatatii oamenilor cat si protejarea obiectivelor de interes public.

Protectia solului, a subsolului si a ecosistemelor terestre, prin masuri adecvate de gospodarire, conservare, organizare si amenajare a teritoriului, este obligatorie pentru proiectarea lucrarilor de constructii.

In timpul executiei se va tine seama de reglementarile in vigoare privind colectarea, transportul, depozitarea si reciclarea deseurilor.

Pe durata exploatarii si intretinerii obiectivului de investitii se vor respecta masurile de protectie a mediului in conformitate cu legislatia in vigoare.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
In zona studiata nu au fost evidentiate valori de patrimoniu.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**
Zona nu prezinta potential balnear sau turistic

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea asupra parcelei este privata.

Beneficiarii si-au manifestat intentia de a parcela terenul detinut, in vederea construirii de locuinte individuale pe parcele rezultate.

Se pastreaza functiunea zonei existente: **Zona de locuire L, subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor.

Elaborarea documentatiei de tip P.U.Z. este obligatorie in vederea parcelarii terenului si stabilirea modului de acces la parcelele rezultate, cu respectarea regulamentului local de urbanism aferent PUG Zalau.

Conform documentatiei topografice:

Topograf ing. Bogdan Vlad-Catalin

1. Metoda de lucru:

Masuratorile si prelucrarea lor s-au facut in conf. cu Ordinul 600/2023 privind regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara. La intocmirea planului s-a tinut cont de Atlasul de semne conventionale in vigoare. Redactarea planului s-a facut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft. Raportarea punctelor s-a

realizat cu programul TOPOLT, la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotate. Calculul punctelor și al suprafeței s-a efectuat pe calculator prin metoda analitică.

Metodele și aparatura folosite la măsuratori:

Pentru executarea lucrării s-a folosit aparatul de măsurare GPS Efix, aplicând metoda RTK cinematic, prin care s-au determinat punctele.

2. Preciziile obținute: Precizia orizontală obținută la determinarea punctelor este $\pm 3\text{cm}$ pe punct. Precizia verticală este de $\pm 2\text{cm}$.

3. Date referitoare la imobil:

Imobilul este amplasat în intravilanul Mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Băsești, jud. Salaj.

4. Suprafața pe care se execută lucrarea este de 14.500 mp (CF 76812 Zalău, nr. cad 76812, cu suprafața de 3975 mp, CF nr. 76811 Zalău, nr. cad 76811, cu suprafața de 2000 mp, CF nr. 76265 Zalău, nr. cad 76265, cu suprafața de 2020 mp, CF nr. 76264 Zalău, nr. cad 76264, cu suprafața de 2302 mp, CF nr. 72369 Zalău, cu nr. cad 72369 cu suprafața de 2300 mp, și CF nr. 74973, nr. cad 74973 cu suprafața de 1902 mp). Calculul suprafeței s-a realizat prin metoda analitică.

5. Date referitoare la situația existentă:

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Zalău, județul Salaj fiind înscris în CF 76812 Zalău, nr. cad 76812, cu suprafața de 3975 mp, CF nr. 76811 Zalău, nr. cad 76811, cu suprafața de 2000 mp, CF nr. 76264 Zalău, nr. cad 76264, cu suprafața de 2302 mp, CF nr. 76265 Zalău, nr. cad 76265, cu suprafața de 2020 mp, CF nr. 72369 Zalău, cu nr. cad 72369 cu suprafața de 2300 mp și CF nr. 74973, nr. cad 74973 cu suprafața de 1902 mp. Imobilul se află în proprietatea lui Balla Berta, Balla Mozes, Balla Ferenc, Kiss Erzsebet, Horvath Laszlo Romeo și soția Horvath Monica Lavinia, Babanas Valeria Maria și sotul Babanas Alexandru, Culda Catalin, Preda Mihai și soția Preda Theodora și Gavra Raluca.

6. Date referitoare la situația propusă:

Planul urbanistic zonal pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate (solicitare în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 217 din 05.03.2024).

7. Modul de materializare a limitelor:

Imobilul studiat este parțial împrejmuit cu gard de sarmă.

Conform studiului geotehnic preliminar elaborat de către SC Bader Prod Com S.R.L avem:

Prin tema s-au executat doua foraje geotehnice aproximativ pe mijlocul amplasamentului la 4,00 m adancime fiecare cu foreza mecanica avand diametru de 100 mm astfel: forajul F1 in avalul amplasamentului si forajul F2 in amonte amplasamentului.

Coloanele stratigrafice se prezinta astfel:

Forajul F1 (spre avalul amplasamentului)

- intre 0,00 - 0,40 m adancime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- intre 0,40 - 1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa, compresibilitate redusa cu umflaturi si contractii mici ($U_L=97\%$)
- intre 1,00 - 1,80 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie, umflaturi si contractii mari ($U_L=125\%$)
- intre 1,80 - 2,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie
- intre 2,90 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila cafeniu ruginie plastic vartoasa si compresibilitate medie.

Forajul F2 (in amonte amplasamentului)

- intre 0,00 - 0,40 m adancime am interceptat un strat de sol fertil cafeniu
- intre 0,40 - 1,00 m adancime am interceptat un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa, compresibilitate redusa cu umflaturi si contractii mici ($U_L=95\%$)
- intre 1,00 - 1,90 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic tare si compresibilitate medie, umflaturi si contractii mari ($U_L=122\%$)
- intre 1,90 - 3,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben cafenie plastic vartoasa si compresibilitate medie
- intre 3,00 - 4,00 m adancime am interceptat un strat de argila galben vinetie plastic vartoasa si compresibilitate medie

In forajele executate la 4,00 m adancime fiecare nu am intalnit apa subterana. Pe suprafata studiata se pot intalni izvoare de coasta de pana la 5,00 m adancime.

Apele freatice se gasesc la adancimi mai mari si prin foraje la adancimi pot fi interceptate mai multe straturi aqvifere cu diverse debite.

e). Datele preliminare asupra conditiilor de teren si a naturii acestuia cu incadrarea preliminara ca teren de fundare.

Terenul de fundare este dificil cu risc geotehnic moderat si categoria geotehnica 2.

f). Date privind zonarea seismica:

Conform Normativului STAS 11100/1993 terenul studiat se incadreaza in zona de intensitate seismica cu gradul 6.

Conform Normativului P-100/2014 amplasamentul se incadreaza in zona F cu coeficientul seismic $a_g = 0,10$ si perioada de colt $T_c = 0,7$.

g). Incadrarea obiectivului in zone de hazarduri naturale (cutremur, alunecari de teren, inundatii)

Amplasamentul se gaseste pe un teren care a fost ocupat de plantatie de pomi pe terase continue. La ora actuala terenul este defrisat si se observa urmele fostelor terase.

Nu sunt pericole de cutremur, alunecari de teren sau inundatii.

Tinand cont de caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare facem cateva recomandari privind proiectarea si executarea fundatiilor prevazute in normativul NP 126/2010:

- inainte de inceperea sapaturilor la fundatii este absolut necesar ca suprafata terenului sa fie curatata si nivelata cu pante de scurgere spre exterior pentru a nu permite stagnarea apelor din precipitatii si scurgerea lor in sapaturile de fundatii;

- toate lucrarile infrastructurii se vor efectua pe tronsoane scurte, fara intreruperi si in timp cat mai scurt;

- ultimul strat de pamant de cca 30 cm grosime din sapaturile la fundatii trebuie excavat pe portiuni esalonate in timp, pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor in zona respectiva si imediat inainte de turnarea betonului in fundatie;

- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor;

- trotuarul din jurul constructiilor va avea latimea minima de 1,00 m. Se va aseza pe un strat de pamant stabilizat in grosime de 20 cm prevazut cu panta de 5% spre exterior; el trebuie sa fie etans, putand fi confectionat din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos;

- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;

- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior;

- evacuarea apelor de pe acoperis trebuie facuta in afara amplasamentului prin burlane la rigole impermeabile, special prevazute in acest scop cu debusee asigurate si preferabil in emisar (paraul Bankert) iar apele menajere vor fi colectate la bazinele etanse vidanjabile, si de aici vor fi transportate periodic cu vidanja la Statia de Epurare Zalau.

- prin masurile de sistematizare verticala trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 3 m in jurul constructiilor.

Prezentul studiu geotehnic poate fi utilizat doar pentru faza de PUZ. In faza de proiecte tehnice fiecare obiectiv de investitie va avea propriul foraj geotehnic.

PREVEDERI PUG ZALAU, PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Zalau zona studiata este situata in zona de locuire L, subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1.

FUNCTIUNEA DOMINANTA: locuinte; **UTILIZARI ADMISE:** locuinte individuale, locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiul comun); functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc), medicale veterinare, juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii, etc.), de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; cai de acces, parcaje; spatii plantate; ocuri de joaca pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica. Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari: Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie. **UTILIZARI INTERZISE:** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat; constructii provizorii de orice natura; dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila; cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros; depozitarea pentru vanzarea a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie teren vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice; constructii cu calcan vizibil, construite in regim individual; anexe pentru cresterea animalelor; statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii auto. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:** Parcela este construabila daca indeplineste urmatoarele conditii cumulate: pentru cladiri izolate $S_{min} = 500,00$ mp si front la strada 12,00 m; pentru cladiri cuplate $S_{min} = 200,00$ m si front minim la strada 12,00 m; pentru cladiri insiruite $S_{min} = 150,00$ mp si front minim la strada 8,00 m. Adancimea parcelei va fi mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Se recomanda conformarea viitoarelor loturi cu o deschidere minima a parcelei de 15,00 m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** Se va

mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii cu conditia ca inaltimea maxima la corniza sa nu depaseasca distanta dintre acestea si aliniamentul de pe latura opusa a strazii. In cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de ala aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflata la cea mai mare distanta de strada; - in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura a constructiei retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua cladire va respecta alinierea existenta; - in suprafata dintre aliniere si aliniament se interzic constructii anexa de orice fel; - in cadrul parcelelor noi, distanta fata de aliniament va fi de minim 5,00 m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va mentine situatia actuala domenanta a regimului de construire, continuu sau discontinuu. In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcanul pe o limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principala, noua cladire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta $D=1/2H$, dar nu mai putin de 3,00 m. In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta $D=1/2H$, dar nu mai putin de 3,00 m in cazul fatadelor cu ferestre de vedere si/sau balcoanelor pe cel putin una din laturi, sau 0,6 m in cazul fatadelor fara ferestre de vedere si/sau balcoane. Se impune retragerea de minim 3,00 m fata de cel putin una dintre limitele laterale ale parcelei. Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si limita de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o cladire de cult, in aceste cazuri retragerea minima va fi de 5,00 m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta $D=1/2H$ la corniza, dar nu mai putin de 5,00 m. Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia. Este permisa deschiderea de ferestre de lumina, fara limita de distanta, daca acestea sunt construite astfel incat sa impiedice vederea catre lotul invecinat. In cazul cladirilor destinate locuintelor distanta dintre cladiri va fi egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte; in caz contrar se va elabora studiu de insorire care sa confirme ca este asigurata insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirile si din locuintele invecinate; in cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplica doar pentru ferestre, cu respectarea dreptului de insorire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. In cazul parcelarilor noi distanta distanta fata de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m si fata de limita posterioara de minim 5,00 m. **AMPLASAREA**

CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Cladirile vor respecta intre ele distante $D=H$ la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanța se va putea reduce cu conditia intocmirii unui studiu de insorire care sa demonstreze indeplinirea conditiilor de la aliniatul anterior. Distanța se poate reduce la jumatate, dar nu mai puțin de 2,00 m, dacă pe fatadele opuse nu sunt accesuri in cladire si/sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze in incaperi in care se desfasoara activitati permanente. Se va asigura distanta necesara interventiilor in caz de incendiu (minim 3,00 m).

CIRCULATII SI ACCESURI: Parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate (pentru loturi obtinute in urma unor dezmembrari). Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice al persoanelor cu dificultati de deplasare. Se va amplifica circulatia pietonala prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Pentru locuinte se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fara a fi afectat domeniul public.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: $H_{max} = D + P + 1E/P + 1E + M$ (7,5 m la cornisa/ atic) cu exceptia cladirilor de cult. Pentru functiunile existente care depasesc regimul de inaltime admis prin prezentul regulament, se mentine regimul de inaltime existent.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza imaginea zonei este interzisa. Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri. Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unitatilor exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, tevilor, tubulaturilor si altor asemenea elemente tehnice pe fatadele principale ale constructiilor. Acest tip de echipamente vor trebui sa fie astfel amplasate incat sa fie mascate de elemente de constructie (parapeti, nise, ganguri, etc) sau de decoratie. Se va tine seama de urmatoarele elemente care pot crea disfunctionalitati pentru vecinatatile imediate: albedoul creat de suprafata invelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperis si gabaritul acestora in comparatie cu vecinatatile, etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri

intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatate. Nu sunt admise solutii de invelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc. Nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tamplaria ferestrelor se va finisa in aceeasi culoare cu structura vizibila a sarpantei.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Toate cladirile vor fi racordate subteran la retelele tehnico-edilitare publice. In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa. Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate. Asigurarea racordarii echipamentului public edilitar se va face pe cat posibil astfel incat retelele si instalatiile sa nu afecteze perceptia spatiului public. Lucrarile de constructii pentru realizarea/ extinderea retelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in interiorul localitatilor se executa in varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicatii, alimenatre cu apa, energie electrica, termoficare si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in misele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ constructiilor.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impremeabilizarea terenului peste minimum. necesar pentru accesuri. Elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei. Terenul care nu este acoperit de constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se va asigura un spatiu verde de nu mai putin de 2mp/locuitor.

IMPREJMUIRI: Gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea $H_{max} = 2,00$ m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu si vor avea $H_{max} = 2,20$ m, cu sau fara soclu de max. 0,50 m. La terenurile ce cuprind obiective de interes public imprejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu inaltimea de maxim 1,50 m (panou de fier sau plasa metalica) si cu un soclu opac de 0,30 m. Imprejmuirea va fi dublata cu gard viu. Marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc. Nu sunt admise impremuiri din balustri sau elemente din beton prefabricate. La terenurile cu locuinte colective imprejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu inaltimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasa metalica), cu sau fara soclu (max. 0,30 m) si dublate cu gard viu. Se interzic orice constructii sau amenajari terenurilor rezervate pentru largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse si modernizarea intersectiilor.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR: $H_{max} = D + P + 1E / P + 1E + M$ (7,5m la cornisa/atic) cu exceptia cladirilor de cult.

INDICI URBANISTICI APROBATI:

P.O.T. max = 30%, C.U.T. max = 0,90 mp Adc/mp teren. Zona cu interdicție de construire până la întocmire documentație P.U.Z.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În conformitate cu Legea 82/1998 și OG 43/1997, caile de circulație propuse pentru deservirea zonei, corespund prin asimilarea strazilor de categoria a III-a și a IV-a având două sau una benzi de circulație, cu partea carosabilă de 7,00 m, 6,00 m, 5,00 m și 4 m.

Accesul la zona studiată se realizează direct din strada Gheorghe Pop de Băsești, strada parțial modernizată.

De la strada Gheorghe Pop de Băsești, pe terenul rezervat accesului, cu lățimea de 7,00 m, se propune amenajarea unui drum pentru acces la toate parcelele propuse. Acesta poate rămâne în proprietate privată sau poate fi trecut în domeniul public.

Drumul de acces realizat pt acces la proprietățile beneficiarilor va avea lățimea de 8,00 m va prezenta o zonă de carosabil de 6,00 m și trotuare de o parte și de alta, de 1,00 m. Pentru asigurarea lățimii necesare drumului de acces se va ceda 50 cm din proprietăți, spre strada, de o parte și de alta a terenului rezervat pt calea de acces.

Lungime strada - L = 272,45 m. Panta strada 3,5% (2 grade) respectiv 4,5% (3 grade).

Spre capatul strazii se va amenaja o zonă de întoarcere pt autoturisme și pt mașinile care vor asigura ridicarea gunoierului menajer, salvare și la nevoie a mașinilor de la ISU.

Pentru asigurarea accesului la proprietatea învecinată, proprietate înscrisă în CF nr. 65413 Zalău, și nr. CAD 65413, există posibilitatea asigurării a două cai de acces cu lățimea de 5,00 m (4 m carosabil și 1 m trotuar) pentru ca, pe viitor, proprietarul acestui teren să poată face o parcelare și amenajarea unui acces cu sens unic, conform propunerilor de acces prevăzute în planșa U03 - Reglementări urbanistice - zonificare.

Există posibilitatea asigurării unui acces auto și spre parcela situată la nord de zona studiată în PUZ.

Structuri rutiere propuse a se folosi la reabilitare, modernizare

Materialele preconizate a se folosi la execuția lucrărilor, vor fi numai cele ce intră sub incidența legii nr. 10/1995 și a H.G. nr. 766/1997 și au agremente tehnice valabile și în conformitate cu prevederile din acestea și cele din U.E.

Pentru noile cai de circulație propuse sau pentru cele existente și propuse pentru modernizare se vor întocmi documentații tehnice în conformitate cu normele în vigoare.

Documentațiile tehnice ce se vor întocmi se vor încadra în normele privind protecția mediului și vor fi compatibile cu reglementările naționale în privința protecției mediului, precum și cu legislația europeană în

domeniul mediului, dispunând și de acordul Agenției Pentru Protecția Mediului în acest sens.

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

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

La dimensionarea structurii rutiere se va avea în vedere intensitatea și compoziția traficului de perspectivă, se va ține seama de caracteristicile fizico-mecanice și de deformabilitate ale materialelor, în conformitate cu reglementările în vigoare.

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

Apele pluviale colectate de pe suprafața carosabilă, deversează prin intermediul gurilor de scurgere în canalizarea pluvială proiectată, iar apele din santuri se racordează la canalizarea pluvială prin intermediul unor camere de cadere.

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

În interiorul proprietăților, spațiul situat în imediata vecinătate a clădirilor va fi amenajat prin trotuare betonate și/sau cu dale (pavele). Structura platformei se va realiza prin așternerea unui strat de balast compactat cu grosimea de 15 cm. după ce în prealabil de pe amplasament a fost decapat stratul vegetal și s-au realizat compactările terenului.

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

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

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

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.

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

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

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

La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de prevederile "Normativului privind amenajarea intersecțiilor la același nivel" - CD 173-

2001, elementele geometrice rezultate pentru intregul sistem al retelei stradale permit accesul fara probleme al tuturor masinilor si utilajelor de interventie in caz de necesitate.

Masinile pentru stingerea incendiilor nu necesita accesul în interiorul proprietăților.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform PUG Zalau - terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1. Imobilele se afla in zona "D" de impozitare fiscala a Municipiului Zalau. Categoria de folosinta conform C.F. - livada.

Zona studiata este cu interdictie de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Propunerile din PUZ vor respecta reglementarile urbanistice si propunerile de dezvoltare urbanistica din PUG Zalau in vigoare.

Propunerile de parcelare sunt cu titlu orientativ.

Parcelarea se va realiza in functie de posibilitatea de vanzare a terenului, cu respectarea regulamentului local de urbanism in ceea ce priveste suprafata minima a parcelei, retragerile fata de limitele proprietatii, frontul la strada si drumul de acces propus.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul cu modificarile ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata si actualizata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA - GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL - indicativ GM -010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde strategia, prioritățile, reglementările și servituțiile de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și construcțiilor din zona studiată, zona cu destinatia de agrement.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;

- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea forme de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor;

Zona studiata este reprezentata de subzona locuintelor individuale si semicolective cu densitate redusa, situata in exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe:

- locuințe individuale;
- locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun).

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expozitii, 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;
- cai de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică.

ZONIFICARE		EXISTENT		Max PROPUS	
		ha	%	ha	%
1.	L1 - zona cu locuinte, H max D+P+1E/ P+1E+M	1,2567	86,849	1,2279	84,68
	ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	0,003	0,021	0,368	30,00
	ZONA CU SPATII VERZI AMENAJATE IN INTERIORUL PARCELELOR (20% din parcela)	-	-	0,246	20,00
	ZONA DE CIRCULATIE, PARCARI, ALEI PIETONALE TROTUARE DE PROTECTIE CU ELEMENTE ADIACENTE, ZONE PAVATE SI PIETRUITE, SITUATE IN INTERIORUL PROPRIETATILOR	-	-	0,5939	48,37
	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITARE	-	-	0,02	1,63
2.	DRUM DE SERVITUTE PT ACCES LA PARCELE - RAMANE IN PROPRIETATE PRIVATA SAU POATE FI TRECUT IN DOMENIU PUBLIC	0,1903	13,13	0.2221	15.32
T O T A L		1,45	100	1,45	100

Indici maximi de ocupare admisi

OCUPAREA TERENULUI PROCENTE MAXIME	OBIECTIVE SI PROPUSE	%
0.	1.	2.
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI POT max %	Construcții	30%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT max mp/Ad	Construcții	0,9

- **capacitatea, suprafața construită și desfașurată**

Construcțiile proiectate vor avea un nivel de înălțime D+P+1E/P+1E+M.

În incinta se vor amenaja 2 locuri de parcare și spații tehnice pe fiecare proprietate.

S totală construită maxim 30% din suprafața terenului, cu respectarea retragerilor propuse față de limitele de proprietate;

Suprafața spațiu verde propusă pentru amenajare 20%;

Suprafața ce revine zonelor de acces auto și pietonal, parcare, trotuare de protecție - cca 59%

Suprafața alocată dotărilor tehnico-edilitare în interiorul proprietăților - 0,02 %.

- **Sistem constructiv**

Construcțiile vor fi realizate cu o structură din zidărie portantă de cărămidă, având grosimea de minim 30 cm pentru pereții exteriori și de minim 25 cm pentru pereții portanți interiori, pe fundații continue din beton și elevații din beton armat, cu samburi, centuri, grinzi și planșee din beton armat; acoperișurile proiectate vor fi de tip sarpanta sau terasa.

- **Inchiderile exterioare și compartimentări interioare**

Inchiderile exterioare ale construcțiilor proiectate vor fi realizate din zidărie de cărămidă de 25 sau 30 cm.

Golurile exterioare vor fi închise cu tamplărie din lemn stratificat/PVC, cu geam termoizolant de tip Low-e. Pentru tamplăriile exterioare, valoarea presiunii statice a aerului la care se asigură etanșeitatea, se recomandă să nu fie mai mică de 40kg/mp. În conformitate cu Anexa 3 la Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2513 din 22.11.2010 pentru modificarea Reglementării tehnice „Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor”, indicativ C 107-2005, aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 2.055/2005, valoarea rezistenței termice minime R' min. și transmitanței termice U' max. pentru tamplărie exterioare va fi de 0,69 m²K/W, respectiv 1,45 W/m²K.

Pentru protecția termică minimă pe timp friguros se vor lua în vedere prescripțiile conform STAS 19071/1-80, care se referă la economia de energie termică. Întreaga construcție va fi placată cu polistiren expandat ignifugat/vată minerală bazaltică ignifugată de min. 100 mm grosime.

- **Finisaje exterioare**

Finisajele exterioare ale constructiilor vor fi alcatuite din tencuieli minerale decorative, evitandu-se culorile stridente. Pentru placarea soclului, se pot utiliza si placaje exterioare din piatra naturala/gresogranit.

Suprafetele exterioare orizontale vor fi finisate cu greso-granit de exterior/piatra naturala/dale din beton (suprafata de uzura a placajului va fi antiderapant).

- **Finisaje interioare**

Finisajele interioare ale constructiilor propuse vor fi cele uzuale pentru astfel de spatii, incluzand gleturi de ipsos si pereti de compartimentare din gips-carton zugraviti cu vopsele lavabile, pardoseli calde tip parchet sau mocheta si placaje de gresie (materialele fiind destinate traficului mediu). Grupurile sanitare vor primi de asemenea finisajele uzuale pentru astfel de spatii: gresie pentru pardoseli si faianta pentru pereti.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Se propune extinderea retelei de apa PE DN = 63 mm, existenta pe strada Gheorghe Pop de Basesti cu conducta PE Dn 63mm pe o lungime de 270m pe strada nou proiectata pentru constructiile cu acces din aceasta strada .

La intrarea pe strada se propune a se realiza un camin de vana pentru izolarea retelei in caz de avarie .

Pt constructiile cu acces din aceasta strada se propune realizarea de bransamente cu diamentru De= 25 mm Pn10bar.

Se va realiza cate un camin de apometru la limita de proprietate pt fiecare proprietar in parte.

Calculul necesarului de apa s-a facut pentru un numar de 48 persoane.

Cerinta de apa este egala cu necesarul de apa.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 48 persoane, conform SR EN 1343/2006.

In functie de specificul fiecarui IMOBIL si de informatiile obtinute de la beneficiari, se considera următorul grafic de ocupare si necesar specific de apa rece si calda:

Nivele	N(i) - nr.locatari	qs(i)	$\Sigma N(i)*qs(i)$ (l/zi)
Zona locuita acoperita de extindere cu locuinte	48	120 l/om/zi	5760
			5760

$N(i)$ = numărul total de persoane

$q_s(i)$ = debit specific (l/zi)

- Debitul mediu zilnic, $Q_{zi\ mediu}$:

$$Q_{zi,med} = \frac{q_{sp} \cdot N}{1000} \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

$$Q_{zi,med} = 5.76 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Debitul maxim zilnic, $Q_{zi\ max}$:

$$Q_{zi,max} = k_{zi} \times Q_{zi,med} \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

$$k_{zi} = 1,3$$

$$Q_{zi,max} = 7.48 \text{ mc /zi}$$

- Debitul maxim orar, $Q_{h\ max}$:

$$Q_{orar,max} = (Q_{zi\ max} \times K_h) / T \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

$$k_h = 2,8$$

$$T = 24 \text{ h/zi}$$

$$Q_{orar,max} = 0.87 \text{ m}^3/\text{h} = 870 \text{ l/h} = 0.87 \text{ l/s}$$

unde:

$$Q_{med\ zi} = q_{sp} \cdot N / 1000$$

$$[\text{m}^3/\text{zi}]$$

$$Q_{max\ zi} = k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 1000 \cdot 24$$

$$[\text{m}^3/\text{h}]$$

$$Q_{max\ orar} = k_o \cdot k_{zi} \cdot q_{sp} \cdot N / 24 \cdot 1000$$

$$[\text{l/s}]$$

q_{sp} - necesarul specific de apă rece și apă caldă

$$[\text{l/om} \cdot \text{zi}]$$

$Q_{med\ zi}$ - debit de apă mediu zilnic

$$[\text{m}^3/\text{zi}]$$

$Q_{max\ zi}$ - debit de apă maxim zilnic

$$[\text{m}^3/\text{h}]$$

$Q_{max\ orar}$ - debit de apă maxim orar

$$[\text{l/s}]$$

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

k_o - coeficient de variație a debitului orar de apă

N - numărul de persoane

Se propune realizarea bransamentelor de apă cu conducte PEID Dn 25 mm.

Soluții privind instalațiile cu hidranți de incendiu exteriori

Conform avizului eliberat de Compania de Apă Someș SA, pe strada Gheorghe Pop de Băsești, rețeaua de apă existentă este din PEHD De63mm, Pn10 bar.

În conformitate cu „Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a - Instalații de stingere”, indicativ P 118/2 - 2013 hidranții de incendiu exteriori:

Se montează pe conducte:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

b) 150 mm pentru hidranții Dn 100 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

c) c) 250 mm pentru hidranții Dn 150 mm, standard de referință SR EN 14384.

Având în vedere legislația în vigoare și avizul eliberat de furnizorul de utilități apă-canal pe rețeaua existentă și/sau pe rețeaua propusă nu se pot monta hidranți de incendiu exteriori.

În conformitate cu „Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, partea a II-a - Instalații de stingere” pentru obiectivul studiat -

Casele de locuit propuse pe parcelele beneficiarilor nu necesită asigurarea cu hidranți interiori sau exteriori.

Canalizarea menajera

Se va realiza o rețea de canalizare subterană pe drumul de acces existent cu teava din PVC De250 mm SN8 care va fi racordată la rețeaua de canalizare publică existentă la strada Gheorghe Pop de Băsești cu diametru De250 mm.

Canalizarea apelor uzate menajere se face gravitațional, dar datorită morfologiei terenului, în zona cea mai joasă, pe drumul de acces propus, se va amplasa un cămin colector dotat cu o stație de pompare, care va pompa apa uzată menajera la rețeaua strădală existentă pe strada Gheorghe Pop de Băsești.

Conducta de refulare va fi realizată din teava PEHD - De = 110 mm și va face legătura cu rețeaua de canalizare menajere situată la strada Gheorghe Pop de Băsești.

Rețelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioară prin intermediul racordului propus din PVC Dn160mm SN8 și caminului de racord din PVC 315mm amplasate la limita de proprietate conform Normativ I9/1994 pct. 5.5 și HGR 1591/2002.

Calculul volumului de apă deversat la canalizare s-a făcut pentru un număr de 48 persoane.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 100% din debitul de consum.

Debitul maxim care se va evacua în rețea este de 0.87 l/s.

- Debit zilnic de ape uzate menajere:

$$Q_{UZ\text{ zi med}} = Q_{zi\text{ med}} = 5.76 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Debit maxim zilnic evacuat:

$$Q_{UZ\text{ zi max}} = Q_{zi\text{ max}} = 7.48 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Debit maxim orar evacuat:

$$Q_{UZ\text{ orar max}} = Q_{orar\text{ max}} = 0.87 \text{ m}^3/\text{h} = 0.87 \text{ l/s}$$

Canalizarea pluvială

La strada se propune realizarea unei rețele de canalizare pluviale cu rigole acoperite care vor prelua apa din precipitații, provenită atât de pe

platforme, trotuare, cat si de pe acoperisul constructiilor ce se vor realiza in zona.

Apele pluviale, considerate curate se vor deversa in reseaua stradala.

Zona studiata in PUZ nu este cuprinsa in zone cu risc de alunecare de teren sau zone cu risc de inundatii.

Conform STAS 4273/83, PUZ -ul se incadreaza in clasa a IV de importanta.

Apele pluviale cu un $Q_{pl} = 81,053 \text{ l/s}$ vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala de incinta existenta si proiectata si ulterior in valea reseaua de colectare a apelor pluviala de la strada Gheorghe Pop de Basesti.

Debitele de ape pluviale rezultate din incinta obiectivului si evacuate in emisar, calculate conform relatiei: $Q_{pl.} = m \times S \times \phi \times i$, din STAS 1846/90 rezultă:

$$Q_{pl.} = m \times S_1 \times \phi_1 \times i + m \times S_2 \times \phi_2 \times i + m \times S_3 \times \phi_3 \times i = 0,8 \times 0,37 \times 0,90 \times 95 + 0,8 \times 0,834 \times 0,85 \times 95 + 0,8 \times 0,246 \times 0,1 \times 95 = 25,308 + 53,876 + 1,869 = 81,053 \text{ l/s}$$

unde $[m]$ - coeficient de reducere a debitelor de calcul ($m = 0,8$);

$[i]$ - intensitatea ploii de calcul ($i = 95 \text{ l/s}$);

$[\phi]$ - coeficient de scurgere pentru diferite suprafete ocupate ;

$[\phi_1]$ - coeficient de scurgere pentru suprafete construite ($\phi_1 = 0,90$);

$[\phi_2]$ - coeficient de scurgere pentru suprafete betonate ($\phi_2 = 0,85$);

$[\phi_3]$ - coeficient de scurgere pentru incinte nebetonate ($\phi_3 = 0,10$).

S_1 - suprafata construita = 0,37 ha

S_2 - suprafata zona carosabil, parcaje, alei si trotuare = 0,834 ha

S_3 - suprafata spatii verzi amenajate, etc. = 0,246 ha

S_{totala} - suprafata amplasament = 1,45 ha

Alimentarea cu energie electrica

Se va extinde reseaua electrica subterana existenta pe strada Gheorghe Pop de Basesti in zona drumului proiectat si se vor realiza bransamente subterane la retea pentru a alimenta constructiile proiectate.

Instalatiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat.

Se va realiza un panou general de distributie la parterul constructiilor si cate un tablou general pt fiecare nivel.

Instalatiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat.

Alimentare cu gaz metan

Se propune extinderea rețelei existente PE DN 90 mm de pe strada Gheorghe Pop de Băsești cu teava PE DN 63 mm. Bransamentele propuse vor fi din teava PE 100 SDR 11 DN 32 mm, iar la limita de proprietate vor fi amplasate posturi de reglare.

Instalațiile de utilizare exterioare se vor realiza din teava PE, montată îngropată, iar în interiorul clădirii din OL, aparent.

Microclimatul

Pentru clădirile proiectate, încălzirea spațiilor se va face cu microcentrală individuală pe gaz sau pe lemne/peleti.

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), iar cele cu combustibil solid vor fi obligatoriu cu gazeificare, rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Rețele de telecomunicații

Rețelele de telecomunicații includ telefonie fixă și mobilă, retransmiterea emisiilor de radio și TV, transmiterea de date. Se propune extinderea rețelelor de telecomunicații în zonele studiate în PUZ, în soluție de amplasare subterană, conform prevederilor din HG490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG525/1996. Extinderile de rețele se vor realiza astfel încât să fie respectate condițiile tehnice pentru a furniza servicii de calitate superioară.

Acestea se vor amplasa în canale tehnice realizate odată cu realizarea celorlalte utilități.

Gospodărire locală

În interiorul fiecărei proprietăți se va amenaja un spațiu pentru depozitarea selectivă a gunoierului menajer.

Colectarea gunoierului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportată în locuri special amenajate în acest sens, proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoierului menajer cu firma ce deservește municipiul Zalău.

Din totalul de 0,9 - 1,0 kg de deșeu/locuitor/zi în mediul urban, o bună parte o constituie deșeurile de ambalaje (hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, lemn, în total aproximativ 52 kg/locuitor/an.

Se vor asigura recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pentru fiecare locuință, care vor fi ridicate regulat de către firma de salubritate ce deservește întregul municipiu.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșuri al județului Salaj.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației în domeniu.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- **Diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare.**

Problemele principale de mediu se refera la manipularea deseurilor de constructii rezultate, selectarea materialelor de constructii cu impact limitat asupra mediului, precum si a metodelor de economisire a energiei.

Inconveniente temporare cauzate de lucrarile de constructie ar trebui sa fie diminuate prin intermediul planificarii si al coordonarii dintre intreprinderi, vecini si autoritati, la faza de D.T.A.C. si D.T.O.E.

Antreprenorii (beneficiarii) vor aplica standarde si proceduri de constructii nedaunatoare mediului. Toate contractele pentru lucrari de constructii civile vor contine urmatoarele prevederi legate de protectia mediului:

- luarea de masuri si precautii pentru evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive sau de intrerupere a activitatii cauzate de executarea lucrarilor. Acest lucru se va face prin evitare sau suprimare acolo unde este posibil, si nu prin diminuare sau atenuarea efectului generat.
- respectarea tuturor legilor si a reglementarilor europene, nationale si locale de protectie a mediului. Numirea personalului cu sarcina de a pune in practica masurile de protectie a mediului.
- diminuarea intensitatii emisiilor de praf, pentru a se evita sau scadea efectele adverse asupra calitatii aerului.
- pastrarea fluxului de trafic pietonal si al autovehiculelor, a accesului public la siturile si obiectivele din imediata vecinatate.
- diminuarea deranjamentelor produse si reimprospatarea florei, acolo unde este distrusa drept consecinta a lucrarilor.
- protejarea apelor de suprafata, a panzelor freatice si a calitatii solului. Colectarea si evacuarea corespunzatoare a deseurilor rezultate.

Prevenirea poluarii apelor

In cadrul lucrarilor de realizare a constructiilor se vor utiliza cantitati relativ mici de apa pentru prepararea materialelor de constructie. Acestea vor fi asigurate din punctele de lucru ale furnizorilor de materiale de constructii, respectiv statiile de preparat betoane. Cantitatile de apa vor fi in cea mai mare masura inglobate in material. Masurile propuse pentru realizarea lucrarilor vor duce la reducerea impactului asupra factorului de mediu apa in limite admisibile.

In perioada de functionare, lucrarile ce se executa nu vor influenta negativ calitatea apelor subterane, fiind asigurata etansietatea retelelor de canalizare pentru evitarea exfiltratiilor.

Norme de igiena referitoare la aprovizionarea cu apa a zonei

Sistemele de aprovizionare cu apa a localitatilor trebuie sa fie autorizate si sa furnizeze apa potabila in cantitatea necesara si de o

calitate care sa respecte prevederile legale in vigoare, astfel incat sa nu afecteze starea de sanatate a consumatorilor.

Zona studiata va fi bransata la reseaua de apa existenta la strada Gheorghe Pop de Basesti.

Reteaua de distributie a apei trebuie sa asigure regimul continuu, cantitatea necesara si sa nu permita contaminarea exterioara.

Se folosesc numai echipamente, produse, materiale, substante chimice sau amestecuri utilizate in contact cu apa potabila avizate sanitar, conform prevederilor legale in vigoare.

Proiectarea instalatiilor de tratare a apei, a rezervoarelor de inmagazinare si a retelelor de distributie trebuie sa prevada posibilitatea de evacuare a apelor de spalare si accesul pentru recoltarea de probe, in vederea efectuarii monitorizarii de control si a celei de audit a calitatii apei potabile. Spalarea, curatarea si dezinfectia periodica si, ori de cate ori este necesar, a instalatiilor de tratare, a rezervoarelor de inmagazinare si a retelei de distributie sunt obligatorii. Materialele si substantele de curatare si dezinfectie trebuie sa aiba aviz/autorizatie emis/emisa de Comisia Nationala pentru Produse Biocide si sa se utilizeze conform instructiunilor.

Exploatarea si intretinerea sistemelor de tratare, inmagazinare si distributie a apei potabile si controlul calitatii apei produse revin producatorilor/distribuitorilor de apa potabila.

Monitorizarea calitatii apei potabile va fi efectuata conform prevederilor legale in vigoare.

Norme de igiena referitoare la colectarea si indepartarea apelor uzate si a apelor meteorice

Autoritatile publice locale si operatorii economici vor asigura indepartarea si epurarea apelor uzate si apelor meteorice, astfel incat sa nu se creeze disconfort si imbolnavirea membrilor comunitatii.

Apele uzate trebuie epurate in asa fel incat, in avalul deversarii, apele receptorului sa se incadreze conform normelor in prevederile standardului de calitate a apelor de suprafata, dupa categoria de folosinta.

Indepartarea apelor uzate menajere si industriale se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilitatii de racordare la sisteme publice de canalizare, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate. Dupa realizarea canalizarii menajere in sistem centralizat, proprietarii se vor bransa obligatoriu la reseaua de canalizare a municipiului.

Este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curti, gradini, strazi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale. Este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protectie sanitara a surselor si a instalatiilor centrale de alimentare cu apa.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, in cazul in care localitatile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie intretinute permanent in buna stare de functionare, prin curatarea si repararea defectiunilor.

In situatia in care nu exista canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta solutii individuale de colectare si neutralizare a apelor uzate, cu luarea masurilor de protejare a mediului si sanatatii.

Indepartarea apelor uzate menajere si fecaloid menajere provenite de la locuintele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie sa fie proiectate si executate conform normelor in vigoare; instalatiile se intretin in buna stare de functionare; vidanjul se va descarca in cea mai apropiata statie de epurare a apelor uzate.

Masuri pentru protejarea factorului de mediu apa

In perioada de executie a diferitelor lucrari in zonele existente, calitatea apelor subterane poate fi influentata de eventualele deversari de substante poluante (combustibil, ulei, ape uzate), poluari rezultate in urma spalarii agregatelor, utilajelor de constructii sau a altor substante de catre apele de precipitatii.

In vederea protejarii calitatii apelor subterane sunt necesare adoptarea urmatoarelor masuri:

- carburantii se vor depozita in rezervoare etanse, in spatii/platforme amenajate;
- intretinerea utilajelor (spalarea lor, efectuarea de reparatii, schimburile de piese, de uleiuri, alimentarea cu carburanti etc) se va realiza numai in locurile special amenajate;
- verificarea tronsoanelor de conducta si a imbinarilor, la efectuarea probei de presiune, atat la racordarea cu reseaua de canalizare, cat si la cea de alimentare proprie cu apa potabila;
- se vor adopta masuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafetelor excavate sau a depozitelor temporare de pamant.

Aplicarea corecta a tehnologiilor agricole si folosirea eficienta si corecta a ingrasamintelor, insecticidelor, pesticidelor, recomandandu-se asistenta specialistilor in domeniul agricol.

Se interzic activitatile cu substante nocive in apropierea surselor de apa.

Prevenirea poluarii aerului

Singura sursa generatoare de noxe pentru factorul de mediu aer in perioada de constructie va fi functionarea utilajelor si circulatia mijloacelor de transport, la si de la obiectiv pe parcursul realizarii constructiilor. Tipurile de noxe rezultate sunt NO_x , CO, SO_2 , COV, particule.

Tinand cont de volumul relativ mic al acestui tip de trafic, de perioadele scurte si locale de functionare a motoarelor mijloacelor de transport, rezulta ca activitatea nu creeaza probleme deosebite din punct de vedere al protectiei calitatii aerului.

În perioada de execuție vor fi respectate următoarele:

- utilajele și mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construcție vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile rutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- respectarea tehnologiilor specific lucrărilor de construcție;
- folosirea de utilaje și autovehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO);
- verificarea periodică din punct de vedere tehnic;
- folosirea motorinei EURO la alimentarea utilajelor și autovehiculelor;
- manipularea și procesarea materialelor pulverulente se face numai în sistem închis, sau prin transport pneumatic, după caz.

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer

Faza de execuție

- Se vor lua măsuri de reducere a nivelului încărcării atmosferice cu pulberi în suspensie sedimentabile;
- În perioada realizării construcțiilor, obiectivele trebuie protejate cu plase de protecție care să rețină particulele de praf;
- Materialele de construcții pulverulente se vor manipula în așa fel încât să se reducă la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curenții atmosferici;

În cadrul clădirilor propuse, nu se vor folosi materiale de construcții care să degajeze formaldehide. De asemenea, nu se vor folosi materiale care au în compoziție azbest.

În perioada de execuție a lucrărilor factorul de mediu aer poate fi impurificat prin următoarele acțiuni:

- Activitatea utilajelor de construcție generează emisii de gaze și pulberi provenite de la arderea combustibililor;
- Execuția propriu-zisă a diferitelor lucrări la nivelul solului;
- Transportul materialelor de construcții.

În cadrul unui șantier sunt și alte activități potențial poluatoare pentru aer, de exemplu alimentarea cu carburanți a utilajelor și a mijloacelor de transport, întreținere și reparații utilaje, încălzirea spațiilor de birouri și a apei menajere. Aceste activități au o pondere redusă în poluarea aerului și sunt limitate la perioada de execuție.

Dacă lucrările prevăzute vor fi executate și pe durata iernii, parcurile de utilaje și mijloace de transport vor fi dotate cu roboți electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de esapament pe timpul unor demarări lungi sau dificile.

Utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în ceea ce privește nivelul de monoxid de carbon și concentrațiile de emisii în gazele de esapament și vor fi puse în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni.

Se recomanda ca la lucrari sa se foloseasca numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare Diesel care nu produc emisii de Pb si foarte putin monoxid de carbon.

Procese tehnologice care produc mult praf vor fi reduse in perioadele cu vant puternic sau se va urmari o umectare mai intensa a suprafetelor.

Prevenirea poluarii solului si subsolului

Solul, in decursul timpului, poate suferi diferite procese care ii pot afecta structura si calitatea, aceste procese pot fi de natura fizica, chimica sau biologica, fiecare dintre acestea avand o influenta pozitiva sau negativa asupra sa.

Ca urmare a respectarii disciplinei in constructii, prin masurile incluse in contracte, se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii.

La decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de construire.

Containerele metalice pentru stocarea temporara a deeurilor din constructii vor fi amplasate pe o platforma betonata sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafata impermeabilizata si acoperita in vederea evitarii levigarii continutului in caz de precipitatii.

Impactul este in primul rand de natura fizica si se manifesta prin:

- tasare datorita accesului si stagnarii utilajelor;
 - decopertare sol la sistematizarea terenului;
 - inlaturarea solului, in zonele invecinate, prin compactare si destructurare;
 - lucrarile de constructii a retelelor de canalizare interioara, alimentarea cu apa, vor afecta temporar structura solului, prin executarea sapaturilor pentru reseaua de canalizare interioara si de alimentare cu apa;
 - in organizarea de santier vor fi efecte asupra structurii solului, prin efectuarea unor sapaturi pentru fundatii. De asemenea executia lucrarilor va determina generarea de deseuri (deseuri de PVC - capete de conducta, deseuri metalice, etc);
 - se vor monta LES (linii electrice subterane) pentru aprovizionarea consumatorilor prevazuti in zona studiata;
- Lucrarile si masurile propuse pentru protectia solului si subsolului, propuse pt. eliminarea riscurilor de poluare a solului sunt:
- depozitarea si gospodarierea corespunzatoare a deeurilor rezultate;
 - pe durata executiei lucrarilor de constructii deseurile de constructii se vor colecta separat si se vor elimina la un depozit automatizat de deseuri sau se vor valorifica prin unitati autorizate;
 - pamantul rezultat din sapatura se va stoca temporar pe amplasament si se va reutiliza la refacerea la starea initiala a terenului, concomitent cu executia lucrarilor pe anumite zone, in conditiile cerute de normele tehnice de constructii;
 - evitarea eventualelor deversari in timpul functionarii instalatiilor;
 - impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde ar exista posibilitatea unor deversari accidentale;

- realizarea unor rețele de canalizare etanșe, cu racorduri etanșe și flexibile, amplasate corespunzător în sol, pe un strat de nisip. Adâncimea conductelor va fi de 0,80 m, astfel încât să nu afecteze natura și structura solului;

Prin respectarea tuturor măsurilor de organizare, funcționare a obiectivului, precum și a prevederilor din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra solului pot fi prevenite și vor fi evitate.

Măsuri pentru protecția factorului de mediu sol

În perioada de execuție a lucrărilor în vederea realizării obiectivelor propuse se consideră ca factorul de mediu sol poate fi influențat de următoarele:

- depozitarea necontrolată pe spații neamenajate a deșeurilor rezultate din activitățile de construcții;

- depunerea pulberilor și a gazelor din motoarele cu ardere internă a utilajelor și spălarea acestora de către apele pluviale urmate de infiltrarea în subteran;

- scapări accidentale sau intenționate de carburanți, uleiuri, ciment, substanțe chimice sau alte materiale poluante, în timpul manipulării sau stocării acestora.

- spălarea agregatelor, utilajelor de construcții sau a altor substanțe de către apele de precipitații poate constitui o altă sursă de poluare a solului;

- perturbarea structurii geologice prin lucrările de excavatii pentru realizarea fundațiilor și ale structurii clădirilor.

Se menționează că activitatea ce se va desfășura în perioada de execuție va avea caracter temporar, manifestându-se și prin ocuparea pe o perioadă limitată a unor suprafețe de teren pentru organizările de șantier și drumurile de acces.

Nu se vor introduce substanțe poluante în sol și nu se va modifica structura sau tipul solului.

Lucrările care se vor efectua pentru dotările tehnico-edilitare se vor executa îngrijit, cu mijloace tehnice adecvate în vederea evitării pierderilor accidentale pe sol și în subsol.

Caile rutiere și parcarile vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu uleiuri și produse petroliere.

Se interzice depozitarea de pământ excavat sau materiale de construcții în afara amplasamentului obiectivului și în locuri neautorizate.

În perioada de exploatare se consideră ca factorul de mediu sol va fi afectat de ocuparea definitivă a terenului cu diferite amenajări și construcții. Extinderea suprafețelor de teren vine în întâmpinarea satisfacerii necesarului de zone de servicii de interes general pentru populație.

Se precizează că Planul Urbanistic Zonal are ca obiectiv protecția mediului, în acest sens lucrările menționate mai sus (ecologizarea zonelor

poluate, crearea de spatii verzi, etc) va îmbunătăți calitatea factorului de mediu sol.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Situațiile de risc pot apărea numai în cazurile de nerespectare a prevederilor legislative și încălcarilor grave din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, sau în cazul în care nu sunt respectate tehnologiile de exploatare stabilite prin actele de reglementare.

Situațiile de risc potențial sunt:

- riscuri naturale: risc de inundație, risc de cutremur, etc;
- riscuri tehnologice accidentale.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se propune sistematizarea terenului în vederea colectării corecte a apelor de pe suprafețele învecinate și coborârea acestora către rigolele și canalele colectoare proiectate.

Pentru asigurarea stabilității terenului se vor planta arbori și pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate.**

Strada Gheorghe Pop de Băsești dispune în momentul de față de rețea de canalizare menajeră. Construcțiile noi, din zona studiată se vor bransa la această rețea strădală.

Provizoriu, până la realizarea sistemului de canalizare centralizat, se pot accepta bazine etanșe vidanjabile pentru colectarea apei uzate menajere, în conformitate cu prevederile legale.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor.**

Prin funcțiunea propusă nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare.

Colectarea deșeurilor se va face în mod selectiv (ambalaje, sticlă, hârtie, PET, etc) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

Deșeurile rezultate vor fi cele generate de realizarea proiectului când se vor executa lucrări de construcții-montaj, care vor genera deșeuri de construcții (conducte, PVC, deșeuri metalice, moloz, etc) și pământ din excavatii.

Deșeurile provenite în urma executării lucrărilor de construire propuse vor fi colectate, depozitate containerizat, de unde vor fi transportate și depozitate de către firma specializată.

Deșeurile se vor depozita temporar în europubele (recipient PVC) și vor fi eliminate prin depozitare la depozitul final de deșeuri menajere de către o firmă specializată/autorizată în baza unui contract de prestări servicii.

Pentru eliminarea deșeurilor atât în perioada de construcție cât și funcționare, beneficiarii au obligația de a încheia contracte de

eliminare/valorificare a deșeurilor generate pe amplasamentul analizat, cu o firmă specializată/autorizată.

În zona studiată se propunea amenajarea unui spațiu în interiorul parcelei pentru colectarea gunoierului menajer.

Colectarea gunoierului menajer se va face în sistem centralizat, de către o firmă specializată și transportate în locuri special amenajate în acest sens, proprietarii având obligația de a încheia contract de ridicare a gunoierului menajer cu firma ce deservește municipiul Zalău.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșuri al județului Salaj.

Gestionarea deșeurilor (colectarea, stocarea temporară, transportul, valorificarea/eliminarea) se va realiza cu respectarea legislației în domeniu.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări, plantări de zone verzi, etc.**

În perimetrul obiectivului și în imediata vecinătate a acestuia, nu sunt specii rare ocrotite, arii naturale protejate, specii protejate din faună și flora sălbatică.

Lucrările de construcții care se vor desfășura în perioada de implementare a proiectului vor afecta în mică măsură zona, doar local și pentru scurtă durată.

Activitatea obiectivului nu va produce un impact asupra vegetației și implicit asupra faunei în zona construcțiilor, terenul fiind în momentul de față teren arabil.

Nu vor fi efectuate tăieri de arbori sau activități de defrisare.

Măsurile de diminuare a impactului produs de activitățile din cadrul obiectivului se vor lua în perioada de derulare a lucrărilor de construire și până la încetarea acesteia, după cum urmează:

- lucrările aferente sistemelor de apă și canalizare, rețelele de alimentare energie termică și electrică, vor fi realizate în perimetrele stabilite;

- în locul vegetației afectată în zonele de lucru vor fi plantate alte specii de vegetație;

- după executarea lucrărilor vor fi întreprinse acțiuni de refacere ecologică a zonelor afectate, inclusiv restaurarea stratului de sol vegetal;

- nu se impun alte măsuri de protecție a biodiversității, zona obiectivului nu este în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.

- se vor crea spații verzi amenajate în interiorul proprietăților.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Conform PUZ spațiile verzi vor fi amenajate cu arbuști, arbori decorativi, suprafețe cu gazon, etc.

În zonele de versanți se recomandă plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;

In zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Se vor asigura spatii verzi, conform PUZ in suprafata de 20 % din totalul suprafetei de teren detinut.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Lucrarile de constructii, care se vor desfasura in perioada de executie a proiectului vor afecta vegetatia zonei doar local si pe scurta durata.

Prin proiectul propus peisajul va fi afectat in limite admisibile.

Conductele de canalizare si alimentare cu apa, retelele de energie electrica se vor amplasa subteran, fara a avea vreun impact asupra peisajului. Toate constructiile vor fi realizate conform normelor urbanistice legale.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, branșamentelor și a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor executa în zonă ;
- măsuri pentru asigurarea stabilității terenului prin plantarea de arbori cu rădăcini pivotante care armează stratele , consumă apa din teren și îmbunătățesc parametrii geotehnici ai stratelor ;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului ;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In zona studiata nu s-au evidentiat valori de patrimoniu.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Zona nu dispune de astfel de potential.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor s-a efectuat pe planșa U05 - Proprietatea asupra terenurilor**

S-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile - terenuri + circulații din zona studiată.

Sunt doua tipuri de proprietăți:

- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice:
 - teren proprietate persoane fizice - zona studiata in PUZ
- Teren domeniul public:
 - teren proprietate publica de interes local - strada Gheorghe Pop de Basesti.

Suprafata totala studiata in PUZ este de 14500 mp (1,45 ha).

Suprafata teren rezervata pentru realizare drum de acces la parcelele rezultate - $S = 2221,00$ mp. Terenul poate fi trecut in domeniul public sau sa ramana in proprietate privata.

Exista posibilitatea asigurarii a doua accese suplimentare, pt realizarea unui drum cu sens unic pt accesul la parcela invecinata, parcela cu nr. CAD 65413. Propunerile de acces sunt prezentate in plansa U03 si plansele anexa.

4. CONCLUZII- MASURI IN CONTINUARE

Se propune intocmire PUZ in vederea parcelarii terenului in vederea construirii de locuinte individuale, pe parcele rezultate, cu regim de inaltime max. D+P+M/ P+1E+M.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are in vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati;
- Rezolvarea functionala si a relatiilor intre obiective;
- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a zonei;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari in localitate si in peisaj;
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in corelatie si racordare cu cea existenta in zona;
- Precizarea regimului de inaltime al constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului (POT, CUT);
- Propunerea trecerii in domeniul public a terenurilor necesare realizarii infrastructurii;
- Precizarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara si modul de racordare a acestora la retelele publice;
- Detalierea formei de proprietate asupra terenurilor;
- Protectia mediului si a vecinatatilor;

Zona studiata este situata in zona de locuire L, subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuinte:

- locuinte individuale;
- locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun).

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

- servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc), medicale veterinare, 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;
- cai de acces, parcaje;
- spații plantate;
- locuri de joacă pentru copii;
- comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică.

Intocmit,

Arh. Corneliu-Stefan Zebacinski



MEMORIU TEHNIC

1. Metode de lucru:

Măsurătorile și prelucrarea lor s-au făcut în conf. cu Ordinul 600/2023 privind regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară. La întocmirea planului s-a ținut cont de Atlasul de semne convenționale în vigoare. Redactarea planului s-a făcut prin coordonate rectangulare folosindu-se metode soft. Raportarea punctelor s-a realizat cu programul TOPOLT, la reprezentarea reliefului s-a folosit metoda planului cotate. Calculul punctelor și al suprafeței s-a efectuat pe calculator prin metoda analitică.

Metodele și aparatura folosite la măsuratori:

Pentru executarea lucrării s-a folosit aparatul de măsurare GPS Efix, aplicând metoda RTK cinematic, prin care s-au determinat punctele.

2. Preciziile obținute:

Precizia orizontală obținută la determinarea punctelor este de $\pm 3\text{cm}$ pe punct. Precizia verticală este de $\pm 2\text{cm}$.

3. Date referitoare la imobil

Imobilul este amplasat în intravilanul Mun. Zalău, Str. Gheorghe Pop de Băsești, jud. Sălaj.

4. Suprafața pe care se execută lucrarea este de 12198 mp (CF nr. 76812 Zalău, nr.cad.76812, cu suprafața de 3975 mp, CF nr. 76811 Zalău, nr. cad. 76811, cu suprafața de 2000 mp, CF nr. 76265 Zalău, nr. cad. 76265, cu suprafața de 2020 mp, CF nr. 72369 Zalău, cu nr. cad. 72369 cu suprafața de 2300 mp, CF nr. 74973, nr. cad. 74973 cu suprafața de 1903 mp și CF nr. 76264 cu nr. cad. 76264 cu suprafața de 2302 mp). Calculul suprafeței s-a realizat prin metoda analitică. (anexa „Calculul Suprafeței”).

5. Date referitoare la situația existentă

Imobilul este situat în intravilanul Mun. Zalău, jud. Sălaj fiind înscris în CF nr. 76812 Zalău cu nr. cad. 76812, CF nr. 76811 Zalău, cu nr. cad. 76811, CF nr. 76265 Zalău, cu nr. cad. 76265 și CF nr. 72369 Zalău, cu nr. cad 72369, CF nr. 74973 cu nr. cad. 74973, CF nr. 76264 cu nr. cad. 76264. Imobilul se află în proprietatea lui Balla Berta, Balla Mozes, Balla Ferenc, Kiss Erzsebet, Horvath Laszlo Romeo și soția Horvath Monica Lavinia, Băbănaș Valeria Maria și soțul Băbănaș Alexandru, Culda Cătălin, Preda Mihai și soția Preda Theodora, și Găvra Raluca, Băbănaș Valeria Maria și Băbănaș Alexandru.

6. Date referitoare la situația propusă:

Plan urbanistic zonal pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe pe parcelele rezultate (solicitare în conformitate cu certificatul urbanism nr. 906 din 24.09.2024)

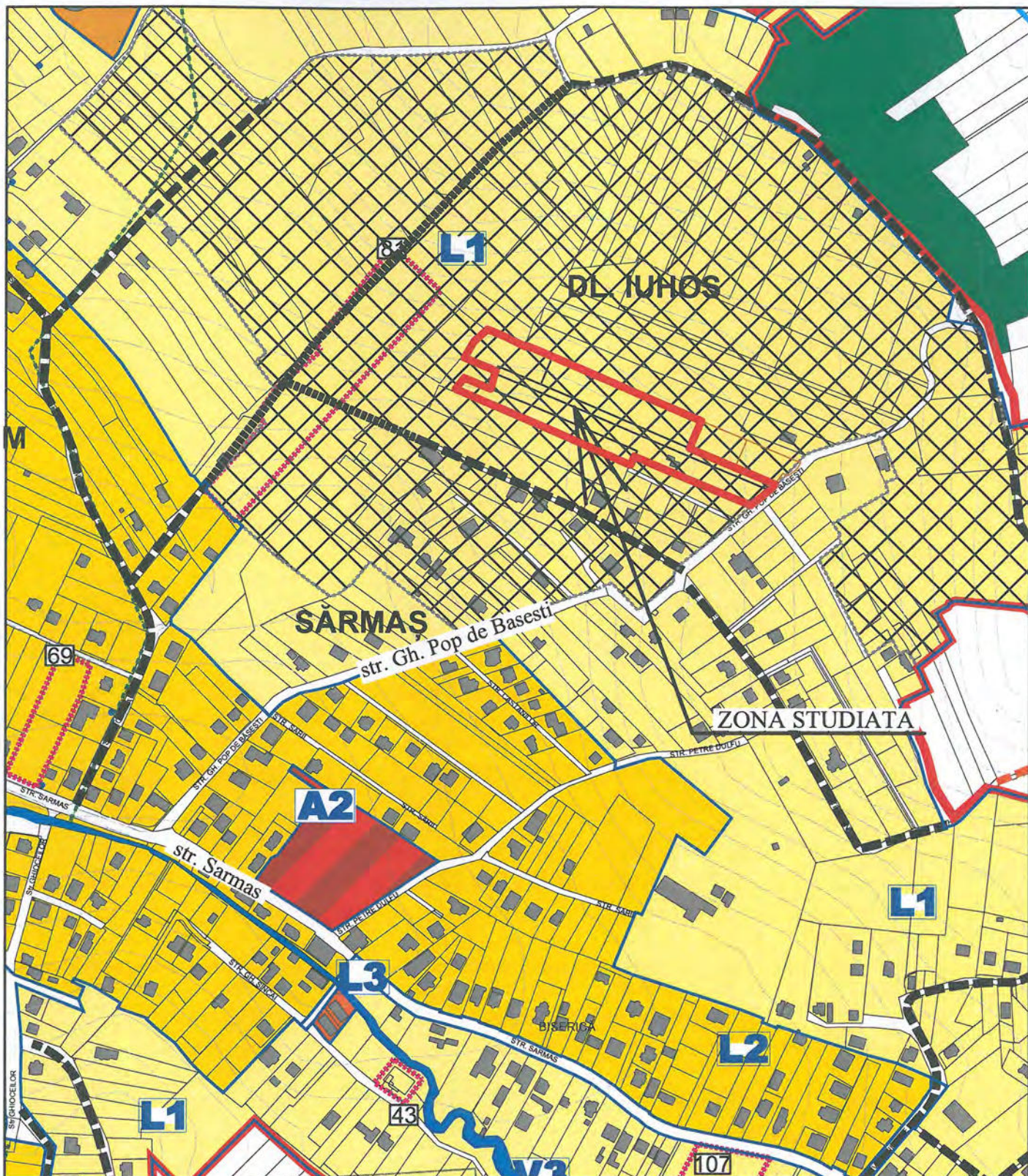
7. Modul de materializare a limitelor

Imobilul studiat este parțial împrejmuit cu gard de sarma.

Data întocmirii : 24.02.2025

Semnătura și ștampila
Bogdan Vlad Catalin





JUDEȚUL SĂLAJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 ZALAU
 ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 906 din 24. SEP 2024
 Arhitect șef

ZONA STUDIATA IN PUZ - S = 14500 mp
 14500 mp
 2362
 Corneliu Ștefan
 ZEBACINSCHI
 Arhitect cu drept de semnătură



NUME		SEMNATURA	CERINTA		
 PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340			J/31/448/2017 CUI 37717161	Beneficiari: BALLA BERTA, HORVATH LASZLO ROMEO si sotia HORVATH MONICA LAVINIA, BABANAS VALERIA MARIA si sotul BABANAS ALEXANDRU priu BALLA FERENC Zalau, str jud. Salaj	Nr. 1013
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Faza: C.U. + P.U.Z. Plansa A01
	SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		Data: 09.2024	
	PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

L1

L1

L1

L1

LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14500 mp
- LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
- CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE EXISTENTE
- ANEXA EXPLOATATIE AGRICOLA EXISTENTA
- CURBE DE NIVEL
- PUNCTE COTE
- DRUM EXISTENT
- CANAL
- STALP DE ELECTRICITATE
- CONTOR/ BRANSAMENT ELECTRIC
- CAMIN APA
- SANT
- CONDUCTA DE APA EXISTENTA DN 110 mm
- CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA TUB PVC DN 250 mm
- LINEE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA

Județul SALAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ZALĂU
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 906 din 24 SEP 2024
Arhitect șef

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2362
Corneliu Ștefan
ZEBACINSCHI
Arhitect cu drept de semnătură

	NUME	SEMNATURA	CERINTA		
	PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalău, jud. Salaj tel.0747112340		J/31/448/2017 CUI 37717161	Beneficiari: BALLA BERTA, HORVATH LASZLO ROMEO si sotia HORVATH MONICA LAVINIA, BABANAS VALERIA MARIA si sotul BABANAS ALEXANRU prin BALLA FERENC Zalău, str. jud. Salaj	Proiect Nr. 1013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Denumire: INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE	Faza: CU + PUZ
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		Data: 09.2024	Adresa: Mun. Zalău, str. Gh. Pop de Basesiti, nr. F.N., jud. Salaj	Plansa A02
PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI		PLAN DE SITUATIE		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 59 / 2025

Întocmit astăzi, **17/03/2025**, privind cererea **9804** din **24/02/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: BALLA FERENC

2. Executant: Bogdan Vlad-Catalin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan urbanistic zonal pentru parcelare terenuri in vederea construirii de locuinte pe parcelele rezultate (solicitare in conformitate cu certificatul urbanism nr. 906 din 24.09.2024)

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
67	24.02.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
906	24.09.2024	act administrativ	Municipiul Zalău
67	24.02.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin
67	24.02.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Bogdan Vlad Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 59 au fost recepționate 1 propuneri:

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

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
74973	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 74973 pe o suprafata de 1903 mp!
76265	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 76265 pe o suprafata de 2020 mp!
76264	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 76264 pe o suprafata de 2302 mp!
72369	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 72369 pe o suprafata de 2300 mp!
76811	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 76811 pe o suprafata de 2000 mp!
76812	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 76812 pe o suprafata de 3975 mp!
-	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78207 pe o suprafata de 2355 mp!
-	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78206 pe o suprafata de 540 mp!
78131	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78131 pe o suprafata de 600 mp!
-	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78205 pe o suprafata de 540 mp!
78130	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78130 pe o suprafata de 1702 mp!
-	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 78204 pe o suprafata de 540 mp!
-	Avertizare	Receptia 9804/24.02.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 139704

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
BIANCA EMBER

Volumul 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ:

INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE

Proiect nr.: 1013 / 2024

Beneficiari: BALLA BERTA
HORVATH LASZLO ROMEO si sotia
HORVATH MONICA LAVINIA prin BALLA FERENC
Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. 9, jud. Salaj
BABANAS VALERIA MARIA si sotul BABANAS ALEXANDRU
Zalau

Proiectant general: S.C. BIA.CZ.URB S.R.L. - ZALAU

Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 2024 - 2025

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

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

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata - intravilan municipiul Zalau, strada Gheorghe Pop de Basesti.

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, precum și reglementarile cuprinse în P.U.G. și prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G municipiul Zalaua aprobat in anul 2023.

Zona studiata pentru intocmire PUZ este reprezentata de teren care conform PUG Zalau 2023, este situat in intravilanul municipiului Zalau.

Se pastreaza regulamentul local de urbanism aferent acestei zone conform PUG Zalau in vigoare.

Prezentul regulament reglementează modul de construire, de amplasare a constructiilor, echiparea edilitară si acces la parcelele propuse, pentru terenul situat în intravilanul municipiului Zalau pe care este propusa amplasarea obiectivelor proiectate 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.

2. Baza legala

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

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii;

- Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind. îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicată;
- Ordin Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.
- Ordinal comun al Ministerului Administratiei Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populatiei;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara, cu modificarile ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
- Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privată deschise circulatiei publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată si modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentatiilor de investitii în constructii:
- Legea nr. 422/2001 si O.G. nr. 43/2000;
- Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 si HCL nr. 30 din 31.10.2012.
- 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.
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pt aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Ordin nr. 799/6 feb. 2012 privind aprobarea Normativului de continut al documentatiilor tehnice de fundamentare necesare obtinerii avizului de gospodarire a apelor si a autorizatiei de gospodarire a apelor.
- OMS nr. 119 din 2014;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;

3. Domeniul de aplicare

Terenul asupra caruia se vor aplica prevederile R.L.U. se află în intravilanul municipiului Zalau, terenuri proprietate privata a persoanelor fizice.

Prin tema de proiectare se solicita parcelarea terenului existent in vederea construirii de locuinte individuale pe parcele rezultate. Exista teren rezervat pt accesul la parcelele propuse. Acesta va putea fi trecut in domeniul public daca beneficiarul doreste acest lucru. Exista posibilitatea asigurarii accesului la parcelele invecinate, conform plansa U03.

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

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

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

• Lucrări ce necesită autorizatie de construire

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

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum si orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la constructiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism si autorizatie de construire emise de Primaria

Municipiului Zalău, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate.

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

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

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

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

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

- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;

- zugrăveli și vopsitorii interioare;

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

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

- reparații și înlocuiri la pardoseli;

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

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

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

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

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

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

- lucrări de investigare, cercetare, expertizare, conservare și restaurare a componentelor artistice ale construcțiilor la construcții reprezentând monumente istorice, inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții amplasate în zone de protecție a monumentelor și în zone construite protejate, stabilite potrivit legii, ori la construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, stabilite prin documentații de urbanism aprobate, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor și al autorității administrației publice județene sau locale, după caz;

- lucrări de compartimentare provizorie nestructurală.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului local 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 PUZ presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Terenuri agricole din intravilan

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

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

- crearea condițiilor economice și juridice pentru asigurarea posibilității creării circulațiilor nou propuse cât și a rețelelor tehnico-edilitare prevăzute în memoriul general.
- completarea zonelor existente potrivit reglementărilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico - edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico - edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;
- autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri și a drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către primăria municipiului Zalău cu avizul autorităților abilitate prin lege și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

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

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

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

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 re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

- Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapa de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri, cu avizul Agenției Regionale de Protecție a Mediului;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.
- Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția Regională de Protecție a Mediului. Va trebui, de asemenea, să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

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

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

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

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidentiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național 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

In zona studiata nu exista situri arheologice.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

- La zonificarea functionala a localitatilor se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone

functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora.

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

- Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita.

- Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

- Dimensionarea zonelor de protectie sanitara se va face in asa fel incat in teritoriile protejate vor fi asigurate si respectate valorile-limita ale indicatorilor de zgomot, dupa cum urmeaza:

- a) in perioada zilei, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (A_{eqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 55 dB si curba de zgomot Cz 50;

- b) in perioada noptii, intre orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), masurat la exteriorul locuintei conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m inaltime fata de sol, sa nu depaseasca 45 dB si, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

- Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LA_{eqT} nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica.

Acestea sunt:

- caile de comunicatie rutiera: deschiderea, alinierea si largirea strazilor, modernizarea intersectiilor existente, precum si lucrarile de arta aferente (poduri, ziduri de sprijin, etc);

- terenurile necesare realizarii retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie aferente culoarelor tehnice;

- terenurile necesare protejarii malurilor cursurilor de apa / lacurilor;

- **Zone de protectie pe baza normelor sanitare:**

- surse de apa-captari (100 m amonte, 25 m lateral, 25 m in aval de sursa);

- rezervoare de inmagazinare a apei potabile (raza =20 m);
- statii de pompare (raza = 10 m);
- conducta de aductiune apa (10 m din ax in ambele parti, respectiv 30 m fata de orice sursa de poluare);
- ape curgatoare (cate 5 m de la albia minora pe ambele maluri);
- distantele minime admise in cadrul gospodariilor individuale, sunt:
 - fosa septica / fantana (30 m);
 - adaposturi pt animale / locuinta (10 m);
 - platforma pt deseuri menajere / locuinta (10 m);
 - fosa septica/ locuinta (10 m);
 - parcare / locuinta (5 m);
 - groapa compost / locuinta (10 m);

• **Zone de protectie si siguranta fata de constructii si culoare tehnice:**

- linii electrice aeriene:
 - LEA 220 kV (5 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 110 kV (4 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA 20 kV (3 m intre conductorul extrem LEA si locuinte);
 - LEA sub 1kV (0,1 m intre conductorul extern LEA si locuinte);
 - se interzice trecerea LEA < 110kV peste locuinte;
 - LES – 0,8 m fata de axul traseului pt. cablurile de medie si/sau joasa tensiune;
- posturi de transformare - zona de portectie si de siguranta variaza in functie de gradul de protectie la foc, se va opta pt posturi cu grad de protectie III sau IV.
- antena GSM fata de locuinte (raza = 150 m);
- retele de gaz:
 - magistrale gaz (3 m din ax, in fiecare parte);
 - conducta de transport gaz fata de statiile/posturile electrice de transformare – 20 m;
 - conducta de transport gaz, fata de depozitele/statiile de carburanti – 60 m;
 - conducta de transport gaz, fata de cladiri – 20 m intre ele;
 - conducta de transport gaz fata de DN – 22 m;
 - conducta de transport gaz fata de DJ – 20 m;
 - conducta de transport gaz fata de DC – 18 m;
 - 30 m fata de incinta SRM;
- zona de siguranta a retelei de telecomunicatii - 0,6 m;
- zona de protectie a retelei de telecomunicatii – 8,0 m.

6. Reguli de amplasare si retragere minima obligatorie

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

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

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

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

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice. In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Retragera fata de limitele parcelei se va face conform indicatiilor din plansa de Reglementări urbanistice, zonificare.

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

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces nou la drumurile publice, se va face conform avizului si autorizatie speciale de construire, eliberate de primaria mun. Zalau.

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

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

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

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parcarile și garajele se vor realiza în interiorul proprietăților. este interzisă parcare auto în zona căilor de circulație (carosabil, trotuar).

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare locale proiectate;

La clădirile dispuse pe aliniament se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Să se asigure evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile brânșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate subteran;

Brânșamentele 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, partial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara 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 municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Propunerile de parcelare sunt cu titlu orientativ.

La realizarea dezmembrărilor pt parcelarea terenului se va respecta obligatoriu lățimea drumul de acces propus la parcele rezultate și zona de întoarcere propusă.

Parcelarea se va realiza in functie de posibilitatea de vanzare a terenului, cu respectarea regulamentului local de urbanism in ceea ce priveste suprafata minima a parcelei, frontul la strada, retragerile propuse fata de limitele proprietatii si drumul de acces propus.

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

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

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

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

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

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

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

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.

In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

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

Aspectul exterior al constructiilor va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei.

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

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Sectiunea V, art. 33, 34 si 35.

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile regulamentului, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primar, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spatii verzi si plantate

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

Construirea pe spatiile verzi existente si propuse prin PUZ se va realiza cu respectarea regulamentului local de urbanism si a legilor in vigoare.

Imprejmuiri

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

a) imprejmui opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

11. Reguli, masuri de protectie si conditii de construire in zona sitului arheologic si in conditiile evidentierii intamplatoare a unor bunuri de patrimoniu arheologic

Descoperirile arheologice intamplatoare se anunta, in termen de cel mult 72 de ore, primarului unitatii administrativ-teritoriale de catre persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului in cauza” (cf. Alin. 4, art.4 din OG 43/2000 republicata), iar „autorizarea lucrarilor de construire in zonele patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National sau a serviciilor sale deconcentrate”.

In cazul lucrarilor de construire in zonele mai sus mentionate, nu se vor permite interventii decat dupa efectuarea prealabila a unor cercetari arheologice preventive, in conditiile Art. 7 din OG 43/2000 republicata.

In cazul in care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constata ca apar zone cu potential arheologic evidentiat intamplator ca urmare a actiunilor umane, altele decat cercetarea arheologica (lucrari de constructii, lucrari de prospectiuni geologice, lucrari agricole) sau ca urmare a actiunii factorilor naturali (seisme, alunecari de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislatiei privind protectia patrimoniului arheologic - Ordonanta Guvernului nr. 43/2000 - republicata (M. Of. 352/2005) privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national cat si Legea nr. 258/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/2000.

12. Reguli, masuri de protectie privind amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a instalatiilor edilitare existente in zona si prevederi impuse de catre avizatorii stabiliti prin Avizul de oportunitate nr. 11 din 26.09.2024.

a. Compania de apa Somes SA

Aviz de amplasament nr. 3252/23.10.2024.

Aviz de principiu pentru realizarea obiectivului propus conform PUZ cu respectarea HG 930/2005 si SR 8591/97, intrucat sub acest amplasament nu exista conducte publice de apa-canal.

Alimentarea cu apa, respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face prin extinderea retelelor existente in zona in baza unei solicitari adresate catre Compania de Apa Somes SA, Sucursala Zalau.

b. Delgaz GRID SA

Aviz de principiu nr. 214846077/07.11.2024

Prezentul aviz NU AUTORIZEAZA executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor.

In zona supusa analizei existente exista sisteme ale sistemului de distributie a gazelor naturale, marcate orientativ pe planul de situatie anexat.

c. Orange Romania S.A.

Aviz pozitiv - referinta AFO493941/19128/17757/ 09.01.2025

Conditii tehnice - Nu este afectat traseul Orange

Conditii speciale - NU este cazul.

d. Distributie Energie Electrica Romania, Sucursala Zalau

Aviz de amplasament favorabil Nr. 6060241004315/29.10.2024

- Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea;

- In zona Exista retea electrica de distributie de Joasa tensiune Trifazat;

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obtinerea acestuia, in vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau cresterea puterii aprobate pentru acest obiectiv se va solicita la OD (operatorul de distributie) avizul tehnic de racordare;

- Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. A02 si a certificatului de urbanism nr. 906/24.09.2024;

- In zona NU exista instalatii electrice ce nu apartin OD (operatorului de distributie);

- Sapaturile in zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie;

- Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor operatorului de distributie se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate;

- Se va respecta distanta minima, de 3 m, intre conductorul externe LEA 0,4 KV, la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii fara sa constituie traversare, conform NTE 003/04/00. Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003 si NTE 003/04/00.

- Prezentul aviz este valabil doar pentru Elaborare Plan Urbanistic Zonal, iar pentru constructiile ce se vor ridica in acest PUZ se vor solicita alte avize de amplasament.

e. SC Brantner Environment SRL

Aviz de principiu nr. 1669/28.10.2024 cu urmatoarele conditii:

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

- 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;
- 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;
- Precolectarea deseurilor se va face in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate - in alte cazuri;
- La finele fiecărei faze de lucrare, va fi anuntat operatorul serviciilor de salubritate, pentru colectarea deseurilor rezultate in urma executiei lucrarilor de constructii.

f. SGA Zalau

Punct de vedere nr. 4837/DG/17.12.2024

- In urma analizarii documentelor transmise, din punct de vedere al amplasarii obiectivului si al categoriei de lucrari pe ape sau in legatura cu apele, conform:

- *Legii apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare;*

- *Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr. 828/04.07.2019 privind aprobarea procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodarire a apelor;*

- *Ordinului MMGA nr. 2/2006, privind aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament,*

in conditiile in care:

- amplasamentul se afla in afara zonelor de protectie si a zonelor inundabile aferente cursului de apa cadastrat p. rodina, la debitul maxim cu probabilitatea de 1% conform hartilor de hazard de care dispunem;

- in cadrul planului nu sunt prevazute lucrari care se construiesc pe apa sau in legatura cu apele, mentionate in Sectiunea a 4-a din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare (art. 48 si art. 54);

va comunicam faptul ca, in conformitate cu prevederile Ord. MAP nr. 828/04.07.2019, privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodarire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa, a Normativului de continut al documentatiei tehnice supuse avizarii, precum si a Continutului-cadru a Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa, Anexa nr. 2, art. 6, doar , „planurile care contin proiecte care vor fi realizate pe ape sau in legatura cu apele” se reglementeaza prin aviz de gospodarire a apelor, in concluzie, nu avem obiectii privind realizarea proiectului.

g. Inspectoratul de Politie Jdetean Salaj, Politia Municipiului Zalau, Biroul Rutier

Aviz de principiu nr. 85 / 259389/25.11.2024

Lucrarea va fi semnalizata in conformitate cu prevederile din regulamentul pentru aplicarea OUG 195/2002/Rep., Normele metodologice privind conditiile de inchidere a circulatiei si de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/ sau pentru protejarea drumului si cu Instructiunile comune M.I. - M.T. nr. 1112/411, publicat in MO nr. 397 din 24.08.2002.

PRECIZARI: Proiectul se avizeaza in conformitate cu documentatia depusa, urmand ca in momentul inceperii executarii lucrarii, sa se solicite obtinerea avizului pentru lucrari

h. Aviz ANIF

Nr. 266/21.11.2024

- Prin PUZ se doreste reglementarea din punct de vedere urbanistic a suprafetei de 14500,00 mp pentru parcelarea terenului si construirea de locuinte pe parcelele rezultate.

- Suprafata de 14500,00 mp face parte din amenajarea „CES Aparare Oras Zalau” cod amenajare 523 aflata in administrarea ANIF Filiala Teritoriala de IF Salaj.

- Conform art. 82 din Legea 138/2004 cu modificarile si completarile ulterioare; „Impiedicarea prin violenta sau amenintare a specialistului imputernicit in conditiile legii (Ordinul MADR nr. 946/2014), cu inspectia infrastructurii de imbunatatiri funciare sau cu efectuarea de lucrari de exploatare, intretinere si reparatii ale acestei infrastructuri, de a-si indeplini atributiile se pedepseste cu inchisoare de la 6 luni la 3 ani sau cu amenda”;

- Faptele prevazute la art. 9=83 alin (1), lit. a-k din Legea 138/2004 cu modificarile si completarile ulterioare constituie contraventie la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform prevederilor alin 2 si 3 din articolul de mai sus.

- Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal.

i. ISU „POROLISSUM” SALAJ

Acord favorabil Nr. 4129990 din 20.02.2025.

j. DSP SALAJ

Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica a conformitatii Nr. 8 din 15.01.2025

k. APM SALAJ

Decizia etapei de incadrare a planului Nr. 3 din 27.01.2025

Obligatiile titularului:

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare;
- Respectarea avizelor de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism;
- Se va notifica APM Salaj in situatia in care intervin modificari de fond ale datelor care au stat la baza emiterii prezentei decizii;
- Prezenta Decizie nu tine loc de autorizatie de construire, nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii. Titularul are obligatia de a supune procedurii de adoptare planul si orice modificare a acestuia, numai in forma avizata de autoritatea competenta de protectia mediului;
- Raspunderea pentru corectitudinea informatiilor puse la dispozitie autoritatii competente pentru protectia mediului si a publicului revine in totalitate titularului planului;
- Prezenta decizie este valabila pe toata durata implementarii planului, daca nu intervin modificari ale acestuia;
- Pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor prevazute se va urma procedura de reglementare conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea dominanta este cea de locuire.

Conform PUG Zalau - terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa UTR L1. Imobilele se afla in zona "D" de impozitare fiscala a Municipiului Zalau. Categoria de folosinta conform C.F. - livada.

Zona studiata este cu interdictie de construire pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Propunerile din PUZ vor respecta reglementarile urbanistice si propunerile de dezvoltare urbanistica din PUG Zalau in vigoare.

III.1. L1- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSA

Capitolul 1 - Generalitati

Art. 1 Zona studiata este reprezenta de subzona locuintelor individuale si semicolective cu densitate redusa, situata in exteriorul limitei construite protejate.

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

- locuinte individuale;
- locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun).

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

- servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc), medicale veterinare, juridice, culturale (spatii pentru spectacole, expozitii, etc.), de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc;
- cai de acces, parcaje;
- spatii plantate;
- locuri de joaca pentru copii;
- comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor:

Art. 4 - Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si respecta functiunile prezentate mai sus (art. 1 - 3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia sa nu genereze transporturi grele, sa nu fie poluante si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se permite schimbarea destinatiei locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala privata cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, etc.) cu conditia ca acestea sa-si asigure in incinta proprie, in afara spatiului public, parcajele necesare pentru angajati si pentru clienti;
- functiunile existente care contravin prevederilor RLU se mentin, iar disfunctionalitatile create astfel (ce tin de aspectul exterior al unor cladiri) se vor rezolva cu ocazia unor interventii solicitate ulterior, in conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- dispunerea panourilor publicitare si a reclamelor luminoase de fatada se realizeaza in conformitate cu prevederile Regulamentului de

organizare si desfasurare a activitatilor de publicitate, reclama si afisaj in municipiul Zalau.

Art. 6 - Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitare pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforma de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- constructiile cu calcan vizibil, contruite in regim individual;
- statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii auto.

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

- Pentru faza de Certificat de urbanism este necesar ca proprietarul sa detina o ridicare topografica in Stereo 70 a terenului, cu inventar de coordonate si viza OCPI.

- Pentru faza de autorizatie de construire este obligatoriu realizarea unui Studiu Geotehnic pentru fiecare obiectiv in parte.

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

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie;
- zonele de siguranta fata de retele:
 - 0,8 m de o parte si de alta pentru LES de medie sau/ si joasa tensiune;
 - 0,1 m de la conductorul extern pt. LEA mai mica sa egala cu 1kV.
 - 0,6 m pentru retele de telecomunicatii.

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Proprietarii terenurilor, pe a caror suprafața se pot construi doua sau mai multe cladiri de orice natura, au dreptul sa le reparceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afara prevederilor legislației în vigoare, dispozițiilor P.U.Z. și regulamentului local de urbanism.

Parcelarea propusa prezentul PUZ este doar orientativa. Se accepta modificari ale parcelelor propuse cu conditia respectarii prevederilor din regulamentul local de urbanism aferent PUZ, in ceea ce priveste dimensiunea minima a unei parcele, latimea frontului stradal, aliniamentul stradal al constructiilor, distantele fata de limita proprietatilor, POT-ul si CUT-ul propuse si aprobate prin prezentul PUZ.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse;
- respectarea dimensiunilor minime ale parcelelor;
- fiecare parcela sa aiba legatura cu strazi;
- respectarea prevederilor P.U.G. și P.U.Z aprobate.

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolât	500	15

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate;

Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acestea si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

Cu urmatoarele conditii:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta; daca retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflata la cea mai mare distanta de strada;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura 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 anexa de orice fel;

- în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

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

- 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 din 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 3,00 m;

- 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 3,00 m 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 3,00 m față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei;

- 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 3,00 m;

- 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 minim 1 ½ ore la solstiul 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 de însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament;

- În cazul parcelării noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,00 m și față de limita posterioară de minim 3,00 m.

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însoțire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniamentele anterioare;

- Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,00 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 4,00 m).

În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:

- 5 m pentru construcții prevăzute cu acces de la drumul de servitute prevăzut în interiorul parcelelor, drum cu acces din strada Gheorghe Pop de Băsești
(conf. Planșa de reglementări urbanistice);

- laterale:

- 3,0 m pe ambele părți;
 - conform Cod Civil.

- posterioară:

- 3 m pentru locuințe izolate;

Art. 12 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale:

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

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Art. 13 Circulații/ accesuri carosabile

Parcela este construibilă numai dacă este 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;

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

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

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere, exceptie fac starzile cu un singur sens;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m - minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat, daca strada se inchide;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

Art. 14 Circulatii/ accesuri pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,00 m latime si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrada de protectie ($h=0,90$ m), sau spatiu verde de siguranta.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Panta caii pietonale va fi in profilul longitudinal max. 5%/ in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor/ portilor situate la parterul cladirilor.

Deschiderea portilor de accesul auto si pietonal in interiorul proprietatii, se va face spre interior.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Conform art. 33 si anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea urmatoarelor:

Toate locuintele vor avea min. 2 locuri de parcare pe parcela: un garaj (in cladire separata sau inglobat in locuinta) si cel putin un loc de parcare exterior, in interiorul parcelei;

Este interzisa stationarea autovehiculelor in fata accesului in incinta.

Este interzisa parcare si/sau stationarea autovehiculelor in afara proprietatilor, pe spatiile publice (cai de circulatie, spatii verzi, etc).

Art. 16 Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila pentru toate constructiile va fi de:

- D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornisa/ atic).

Acoperisurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada. Se admite si acoperis tip terasa la constructiile noi cu conditia armonizarii cu constructiile invecinate.

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela. Daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o crestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Art. 17 Aspectul exterior al cladirilor

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza imaginea zonei este interzisa;

Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri;

Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor;

Se interzice dispunerea unitatilor exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, tevilor, tubulaturilor si altor asemenea elemente tehnice pe fatadele principale ale constructiilor. Acest tip de echipamente vor trebui sa fie astfel amplasate incat sa fie mascate de elemente de constructie (parapeti, nise, ganguri, etc.) sau de decoratie;

Se va tine seama de urmatoarele elemente care pot crea disfunctionalitati pentru vecinatatile imediate: albedoul creat de suprafata invelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperis si gabaritul acestora in comparatie cu vecinatatile, etc;

Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (roz, rosu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam si tonuri intermediare ale acestor culori);

Nu sunt admise goluri in fatade care nu respecta tipologia prezenta in vecinatati;

Nu sunt admise solutii de invelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc;

Nu sunt admise interventii de orice natura pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;

Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmuirilor. Instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si CATV, precum si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare. Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade vizibile din circulatia publica.

Materialele folosite in constructia, finisarea si dotarea locuintelor se aleg astfel incat sa nu polueze aerul interior si sa asigure izolarea higrotermica si acustica corespunzatoare.

La proiectarea si constructia de locuinte se va tine cont de orientarea camerelor fata de punctele cardinale, de vanturile dominante, de curentii locali de aer si de insorirea maxima din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustica a fiecarei camere fata de camerele invecinate din aceeaasi locuinta si fata de zgomotul produs de instalatiile aferente locuintei, cladirii sau spatiilor invecinate cu alta destinatie decat cea de locuit.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate subteran la retelele tehnico-edilitare publice;

In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii;

Este interzisa deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietatile invecinate;

Asigurarea racordarii la echipamentul public edilitar se va face pe cat posibil astfel incat retelele si instalatiile sa nu afecteze perceptia spatiului public;

Lucrarile de constructii pentru realizarea/ extinderea retelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor se executa in varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicatii, alimentare cu apa, energie electrica, termoficare si altele de aceasta natura. Montarea acestor echipamente se va executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau

in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor.

Alimentarea cu apa, respectiv evacuarea apelor menajere aferente obiectivului propus se va face prin extinderea retelelor existente in zona in baza unei solicitari adresate catre Compania de Apa Somes SA, Sucursala Zalau.

Sapaturile in zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie;

Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor operatorului de distributie se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate;

Se va respecta distanta minima, de 3 m, intre conductorul externe LEA 0,4 KV, la deviatia lui maxima si cea mai apropiata parte a cladirii fara sa constitue traversare, conform NTE 003/04/00. Se vor respecta distantele minime fata de retelele existente, conform normativelor NTE 007/08/00, PE 106/2003 si NTE 003/04/00.

Art. 19 Spatii plantate

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

Elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se subordona caracterului zonei;

Terenul care nu este acoperit de constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte individuale izolate si cuplate : - 20 % din S teren;

Se recomanda realizarea unei zone verzi de cel putin 1.00 m latime de la limita proprietatii spre interiorul parcelei (spatii verzi si plantatii de aliniament) de-a lungul imprejmuirii existente la strada;

Se vor respecta prevederile Codului civil.

Art. 20 Imprejmuiri

Gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri si vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietati vor fi opace, dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu si vor avea inaltimea maxima de 2,20 metri, cu sau fara soclu de max. 0,50 m.

La terenurile ce cuprind obiective de interes public imprejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu inaltimea de maxim 1,50 m (panou din fier

sau plasa metalica) si cu un soclu opac de 0,30 m inaltime. Imprejmuirea va fi dublata cu gard viu.

Marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;

Nu sunt admise imprejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

La terenurile cu locuinte colective imprejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu inaltimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasa metalica), cu sau fara soclu (max. 0,30 m) si dublate cu gard viu.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

$POT = MAX\ 30\ \%$. In cazul in care $POT\ existent > POT\ max.$ admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

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

$CUT = max.\ 0,90\ (D+P+1E / P+1E+M,$ maxim 7.5 m la cornisa /atic).

IV. Unitati teritoriale de referinta

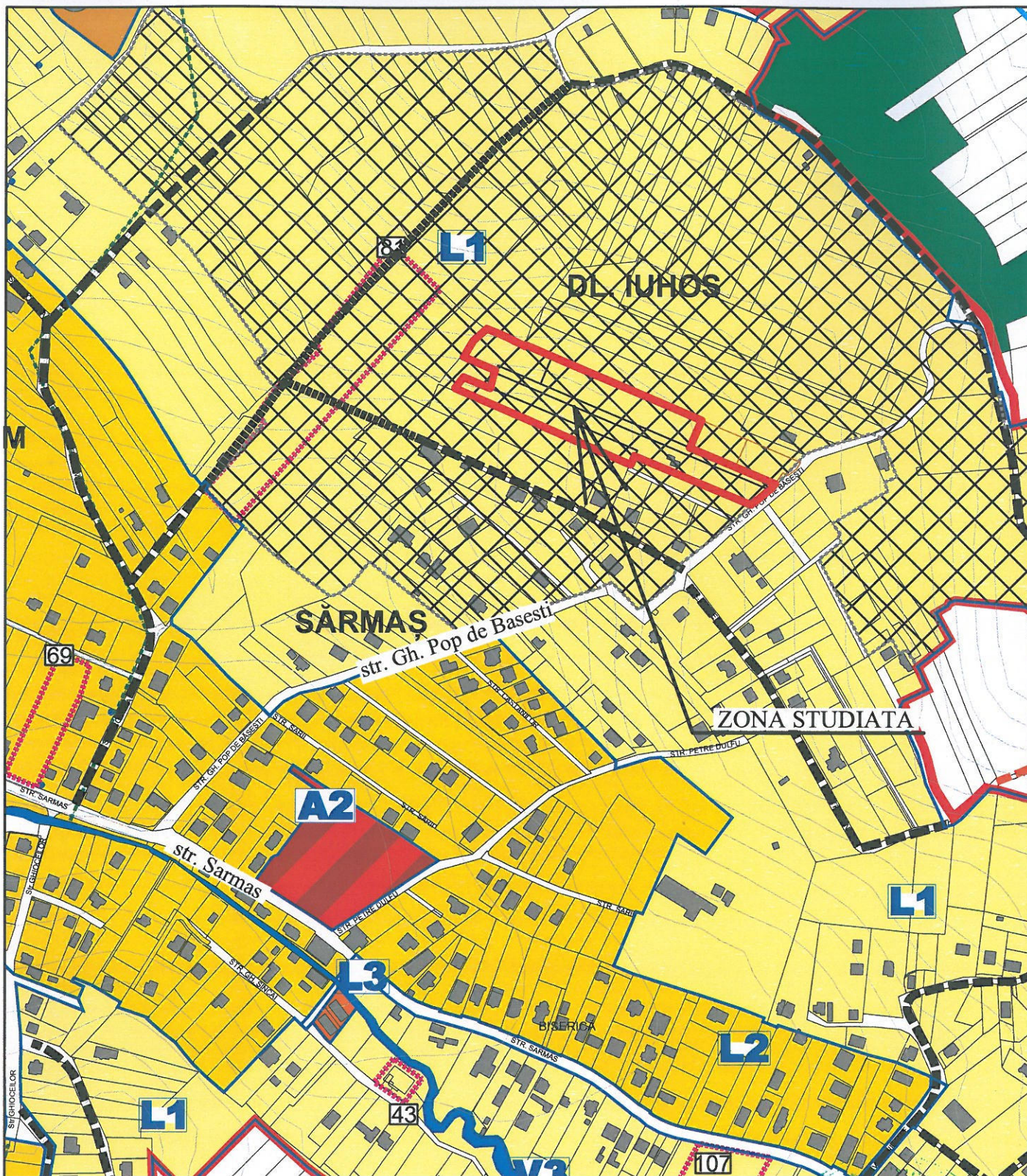
U.T.R. - ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

UTR-urile se identifica cu subzonele functionale.

Intocmit,

Arh. Corneliu Stefan Zebacinski





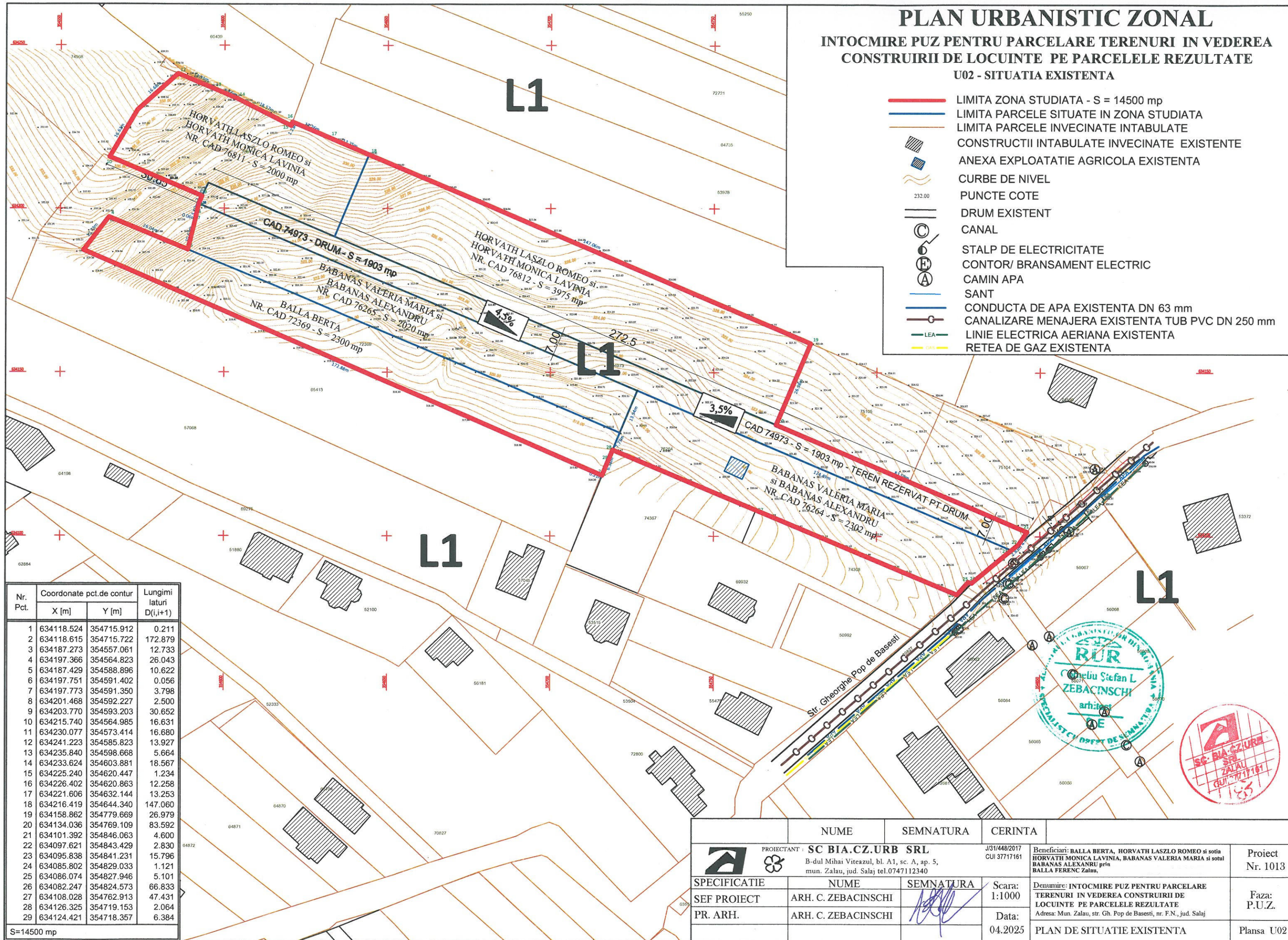
ZONA STUDIATA IN PUZ - S = 14500 mp



	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA		
 PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalău, jud. Salaj tel.0747112340				J/31/448/2017 CUI 37717161	Beneficiari: BALLA BERTA, HORVATH LASZLO ROMEO și soția HORVATH MONICA LAVINIA, BABANAS VALERIA MARIA și sotul BABANAS ALEXANDRU prin BALLA FERENC - Zalău,
					Nr. 1013
					Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:5000	INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE Adresa: Mun. Zalău, str. Gh. Pop de Băsești, nr. F.N., jud. Salaj	Plansa U01
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		Data: 04.2025		
PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI				
				PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE
U02 - SITUATIA EXISTENTA

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14500 mp
- LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
- ▨ CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE EXISTENTE
- ▨ ANEXA EXPLOATATIE AGRICOLA EXISTENTA
- CURBE DE NIVEL
- PUNCTE COTE
- DRUM EXISTENT
- CANAL
- ⊙ STALP DE ELECTRICITATE
- ⊙ CONTOR/ BRANSAMENT ELECTRIC
- ⊙ CAMIN APA
- SANT
- CONDUCTA DE APA EXISTENTA DN 63 mm
- CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA TUB PVC DN 250 mm
- LEA
- LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	634118.524	354715.912	0.211
2	634118.615	354715.722	172.879
3	634187.273	354557.061	12.733
4	634197.366	354564.823	26.043
5	634187.429	354588.896	10.622
6	634197.751	354591.402	0.056
7	634197.773	354591.350	3.798
8	634201.468	354592.227	2.500
9	634203.770	354593.203	30.652
10	634215.740	354564.985	16.631
11	634230.077	354573.414	16.680
12	634241.223	354585.823	13.927
13	634235.840	354598.668	5.664
14	634233.624	354603.881	18.567
15	634225.240	354620.447	1.234
16	634226.402	354620.863	12.258
17	634221.606	354632.144	13.253
18	634216.419	354644.340	147.060
19	634158.862	354779.669	26.979
20	634134.036	354769.109	83.592
21	634101.392	354846.063	4.600
22	634097.621	354843.429	2.830
23	634095.838	354841.231	15.796
24	634085.802	354829.033	1.121
25	634086.074	354827.946	5.101
26	634082.247	354824.573	66.833
27	634108.028	354762.913	47.431
28	634126.325	354719.153	2.064
29	634124.421	354718.357	6.384

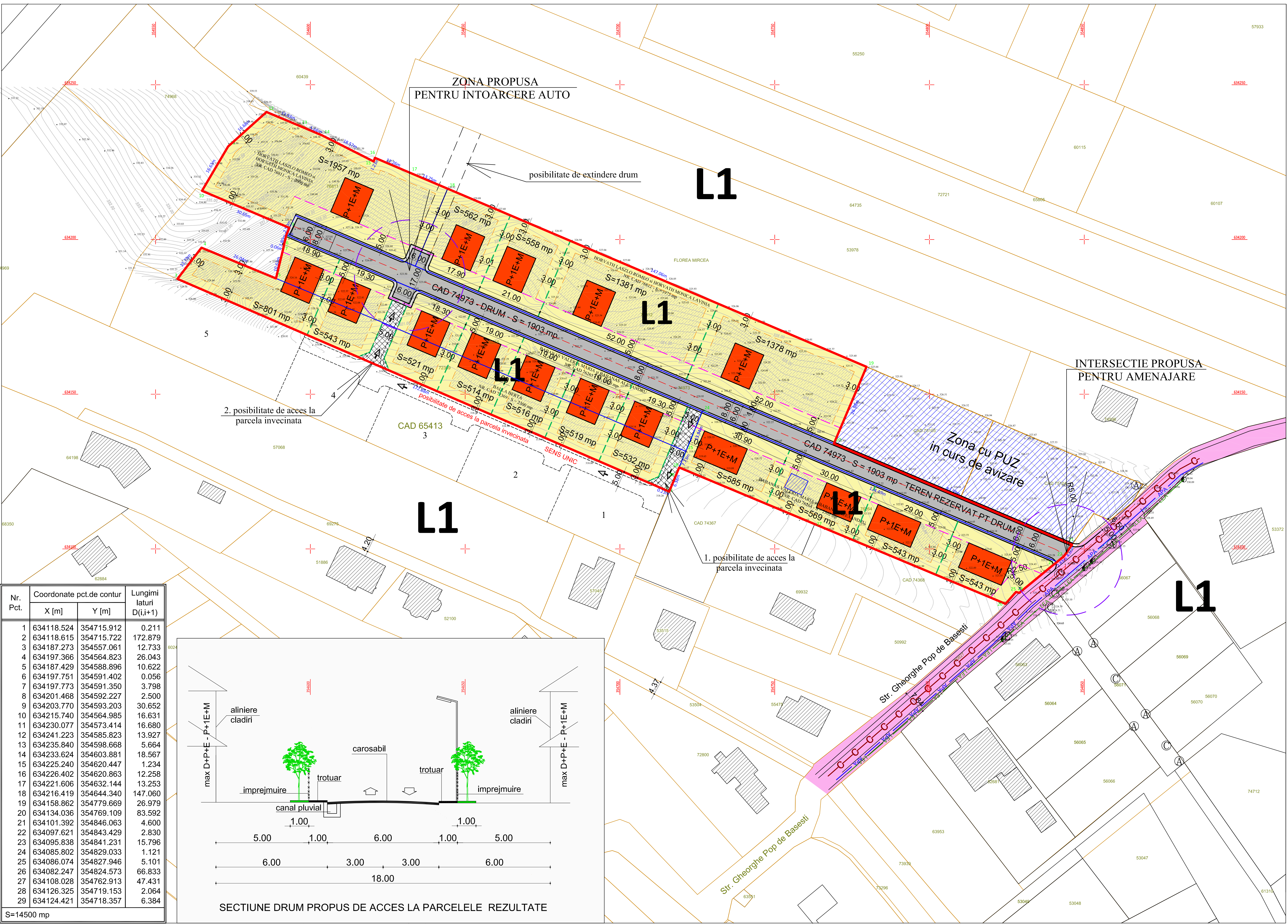
S=14500 mp

NUME	SEM NATURA	CERINTA		
PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340		J/31/448/2017 CUI 37717161	Beneficiari: BALLA BERTA, HORVATH LASZLO ROMEO si sotia HORVATH MONICA LAVINIA, BABANAS VALERIA MARIA si sotul BABANAS ALEXANDRU prin BALLA FERENC Zalau,	
PROIECT	NUME	SEM NATURA	Scara:	Proiect
PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI		1:1000	Nr. 1013
			Data:	Faza:
			04.2025	P.U.Z.
				Plansa U02

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELE
TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE

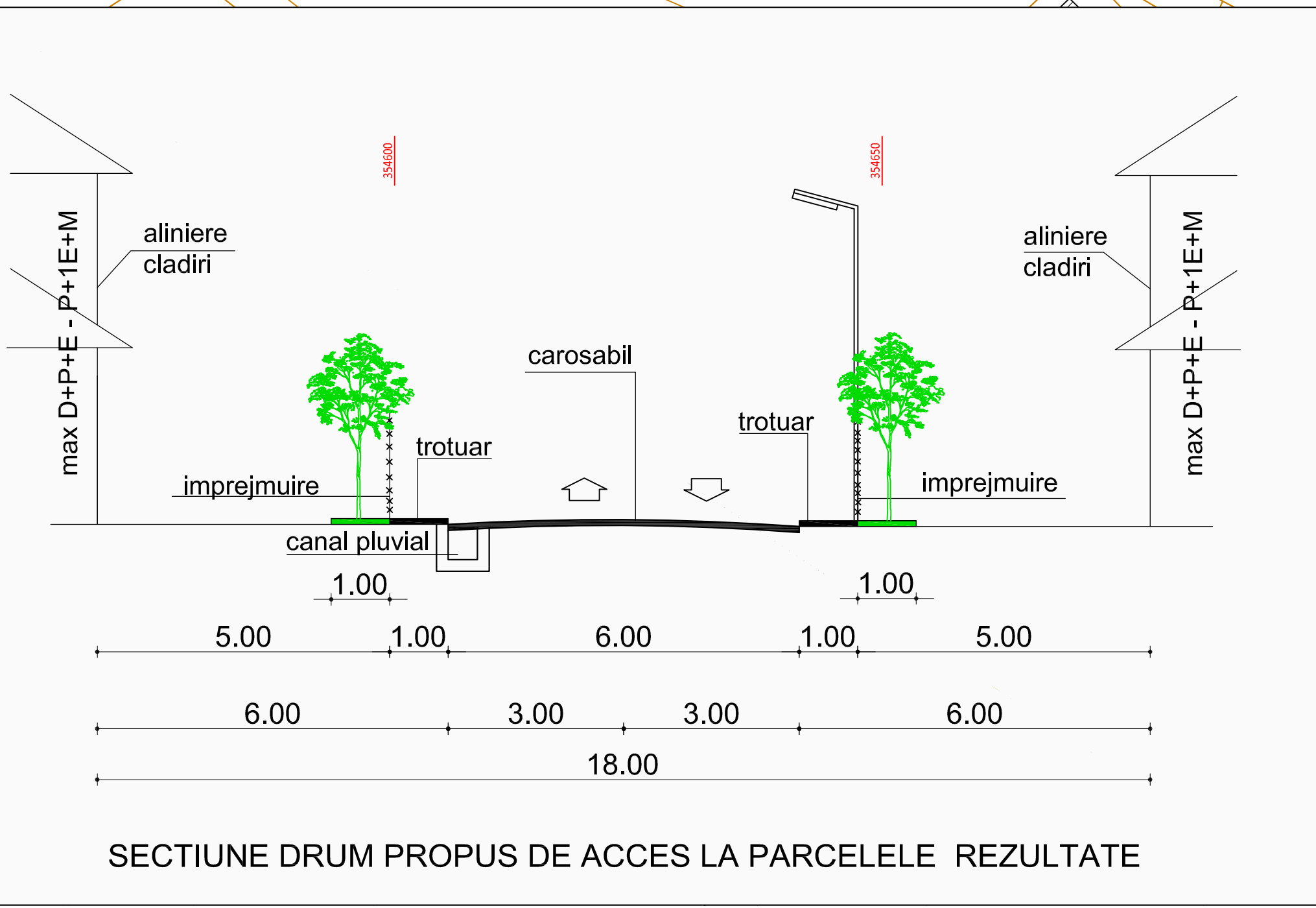
U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14.500,00 mp
 - LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
 - CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE EXISTENTE
 - ANEXA EXPLOATATIE AGRICOLA EXISTENTA
 - CURBE DE NIVEL
 - PUNCTE COTE
 - DRUM EXISTENT- str. Gh. Pop de Basesti
- ZONIFICARE**
- L1 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSA
 - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI - STRADA GH. POP DE BASESTI
 - ZONA CONSTRUIBILA
 - DRUM DE ACCES LA PARCELELE PROPUSE cu latime de 8 m (1m trotuar +6 m carosabil +1m trotuar)
 - TEREN REZERVAT CU POSIBILITATEA DE A ASIGURA ACCESUL LA TERENUL CU NR. CAD 65413
 - ACCES LA PARCELE
 - ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII
 - P+1E+M CONSTRUCTII PROPUSE PE PARCELE REZULTATE
 - DELIMITARE PARCELE PROPUSE (propunere orientativa)
 - ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA
 - CONDUCTA DE APA EXISTENTA DN 110 mm
 - CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA TUB PVC DN 250 mm
 - LEA LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	634118.524	354715.912	0.211
2	634118.615	354715.722	172.879
3	634187.273	354557.061	12.733
4	634197.366	354564.823	26.043
5	634197.429	354588.896	10.622
6	634197.751	354591.402	0.056
7	634197.773	354591.350	3.798
8	634201.468	354592.227	2.500
9	634203.770	354593.203	30.852
10	634215.740	354564.985	16.631
11	634230.077	354573.414	16.680
12	634241.223	354585.823	13.927
13	634235.840	354598.668	5.664
14	634233.624	354603.881	18.567
15	634225.240	354620.447	1.234
16	634226.402	354620.863	12.258
17	634221.606	354632.144	13.253
18	634216.419	354644.340	147.060
19	634158.862	354779.669	26.979
20	634134.036	354769.109	83.592
21	634101.392	354846.063	4.600
22	634097.621	354843.429	2.830
23	634095.838	354841.231	15.796
24	634085.802	354829.033	1.121
25	634086.074	354827.946	5.101
26	634082.247	354824.573	66.833
27	634108.028	354762.913	47.431
28	634126.325	354719.153	2.064
29	634124.421	354718.357	6.384

S=14500 mp



INDICI URBANISTICI - se mentin indicii stabiliti prin PUG

	0.	1.	2.
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI POT %		Constructii zona L1	30 %
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT Sd/mp teren		Constructii zona L1	0.9

SPECIFICATIE	NUME		SEMNATURA	CERINTA	PROIECT
	NUME	SEMNATURA			
SEF PROIECT	ARIH. C. ZERACINSCHI				
PR. ARH.	ARIH. C. ZERACINSCHI				

U03/1 - REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE

 LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14.500,00 mp
 LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
 LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
 CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE
 ANEXA EXPLOATATIE AGRICOLA EXISTENTA
 CURBE DE NIVEL
 PUNCTE COTE
 232,60
 DRUM EXISTENT- str. Gh. Pop de Basesti

DRUM DE ACCES LA PARCELELE PROPUSE cu latime de 8 m (1m trotuar +6 m carosabil +1m trotuar)

SPATII VERZI SI PLANTATII DE ALINIAMENT
(cel puțin 1,00 m latime în interiorul proprietatii, la strada)

— — — — — DELIMITARE PARCELE PROPUSE (proponere orientativa)

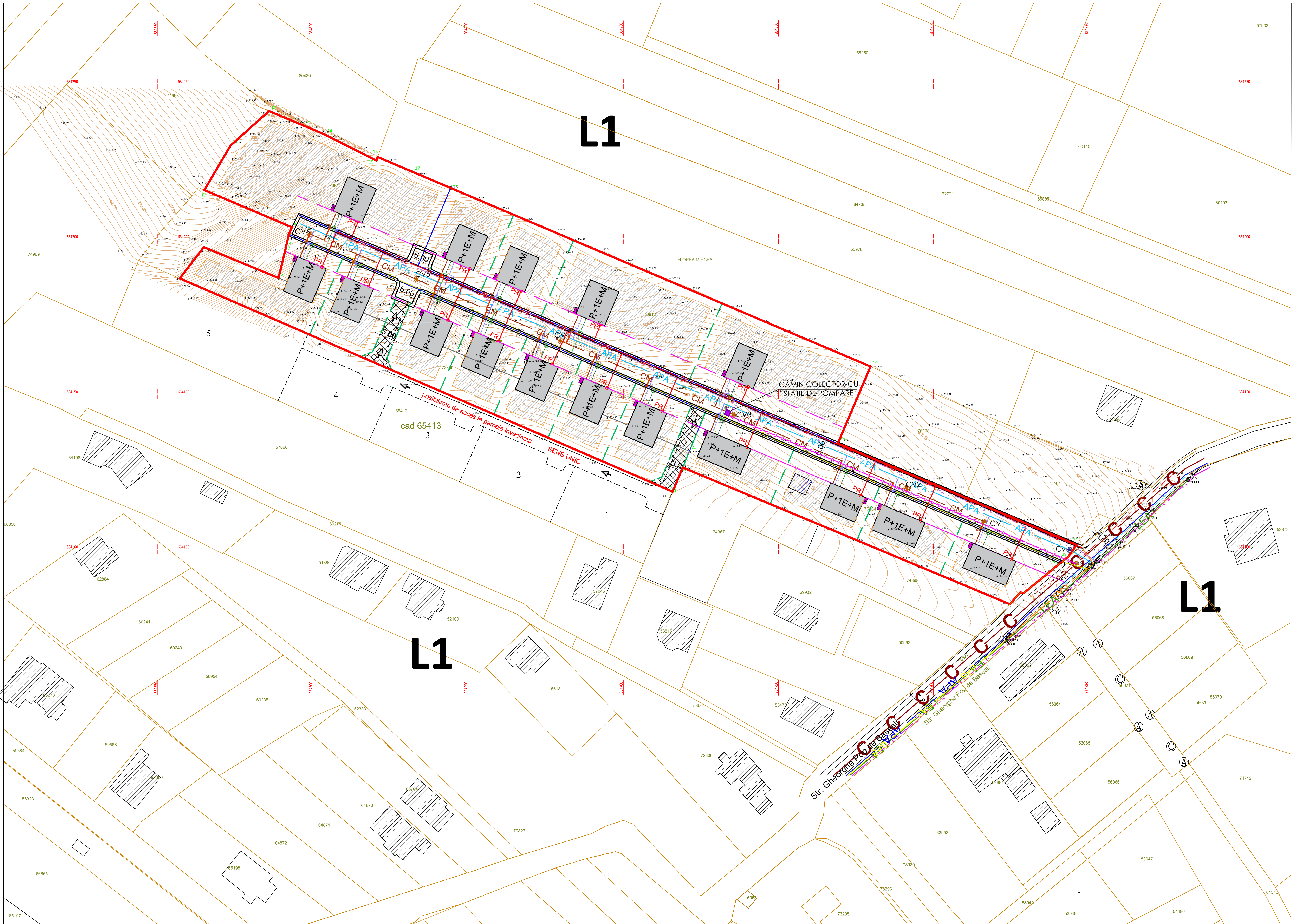
 PLATFORME BETONATE/ PAVATE SI TROTUARE DE PROTECTIE

INDICI URBANISTICI - se mentin indicii stabiliti prin PUG

[illegible]

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE
TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE
U04 - REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA



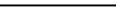
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14500 mp
 - LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
 - LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
 - CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE EXISTENTE
 - CURBE DE NIVEL
 - PUNCTE COTE
 - DRUM EXISTENT- str. Gh. Pop de Basesti
 - DELIMITARE PARCELE PROPUSE (propunere orientativa)
- ZONIFICARE**
- L1
 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU DENSITATE REDUSA
 - ZONA AFERENTA CIRCULATIEI - STRADA GH. POP DE BASESTI
 - ZONA CONSTRUIBILA
 - DRUM DE ACCES LA PARCELELE PROPUSE
 - ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCTII
 - max P+1E+M
 - CONSTRUCTII PROPUSE PE PARCELE REZULTATE

ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

- CONDUCTA DE APA EXISTENTA DN 63 mm
- CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA TUB PVC DN 250 mm
- LINEE ELECTRICE AERIANE EXISTENTA
- RETEA GAZ EXISTENTA PE DN 90MM

RETELE PROPUSE

- RETEA CANALIZARE MENAJERA PROPUISA TIP PVC-KG DN 250MM
- CONDUCTA DE REFULARE DIN TEAVA PEHD De = 110 mm
- RACORD CANAL MENAJER PROPUIS TIP PVC-KG DN160MM
- RETEA DE APA PROPUISA PE DN Dn83 MM
- RACORD DE APA PROPUIS PE DN 32 MM
- LINEE ELECTRICE SUBTERAN PROPUISA LES-0,4KV
- BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN PROPUIS
- EXTINDERE RETEA GAZ PROPUISA PE DN 90MM
- RETEA GAZ PROPUISA PE DN 63MM
- BRANSAMENT GAZ PROPUIS PE DN 32MM
- RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENTA
- RETEA DE TELECOMUNICATII PROPUISA
- CV CAMIN DE VANE PROPUIS
- CA CAMIN APOMETRU PROPUIS
- CV CAMIN DE VIZITARE PROPUIS
- CR CAMIN DE RACORD PROPUIS
- S.P. CAMIN COLECTOR CU STATIE DE POMPARE PROPUISA
- PR POST DE REGLARE PROPUIS
- FB FIRIDA BRANSAMENT ELECTRIC PROPUISA
- PUNCT GOSPODARESC

	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	
 PROIECTANT SC BIA CZ ERB SRL B-dul Ștefan cel Mare, Nr. 14, et. 5, et. 6, et. 7, et. 8, et. 9, et. 10, et. 11, et. 12, et. 13, et. 14, et. 15, et. 16, et. 17, et. 18, et. 19, et. 20, et. 21, et. 22, et. 23, et. 24, et. 25, et. 26, et. 27, et. 28, et. 29, et. 30, et. 31, et. 32, et. 33, et. 34, et. 35, et. 36, et. 37, et. 38, et. 39, et. 40, et. 41, et. 42, et. 43, et. 44, et. 45, et. 46, et. 47, et. 48, et. 49, et. 50, et. 51, et. 52, et. 53, et. 54, et. 55, et. 56, et. 57, et. 58, et. 59, et. 60, et. 61, et. 62, et. 63, et. 64, et. 65, et. 66, et. 67, et. 68, et. 69, et. 70, et. 71, et. 72, et. 73, et. 74, et. 75, et. 76, et. 77, et. 78, et. 79, et. 80, et. 81, et. 82, et. 83, et. 84, et. 85, et. 86, et. 87, et. 88, et. 89, et. 90, et. 91, et. 92, et. 93, et. 94, et. 95, et. 96, et. 97, et. 98, et. 99, et. 100, et. 101, et. 102, et. 103, et. 104, et. 105, et. 106, et. 107, et. 108, et. 109, et. 110, et. 111, et. 112, et. 113, et. 114, et. 115, et. 116, et. 117, et. 118, et. 119, et. 120, et. 121, et. 122, et. 123, et. 124, et. 125, et. 126, et. 127, et. 128, et. 129, et. 130, et. 131, et. 132, et. 133, et. 134, et. 135, et. 136, et. 137, et. 138, et. 139, et. 140, et. 141, et. 142, et. 143, et. 144, et. 145, et. 146, et. 147, et. 148, et. 149, et. 150, et. 151, et. 152, et. 153, et. 154, et. 155, et. 156, et. 157, et. 158, et. 159, et. 160, et. 161, et. 162, et. 163, et. 164, et. 165, et. 166, et. 167, et. 168, et. 169, et. 170, et. 171, et. 172, et. 173, et. 174, et. 175, et. 176, et. 177, et. 178, et. 179, et. 180, et. 181, et. 182, et. 183, et. 184, et. 185, et. 186, et. 187, et. 188, et. 189, et. 190, et. 191, et. 192, et. 193, et. 194, et. 195, et. 196, et. 197, et. 198, et. 199, et. 200, et. 201, et. 202, et. 203, et. 204, et. 205, et. 206, et. 207, et. 208, et. 209, et. 210, et. 211, et. 212, et. 213, et. 214, et. 215, et. 216, et. 217, et. 218, et. 219, et. 220, et. 221, et. 222, et. 223, et. 224, et. 225, et. 226, et. 227, et. 228, et. 229, et. 230, et. 231, et. 232, et. 233, et. 234, et. 235, et. 236, et. 237, et. 238, et. 239, et. 240, et. 241, et. 242, et. 243, et. 244, et. 245, et. 246, et. 247, et. 248, et. 249, et. 250, et. 251, et. 252, et. 253, et. 254, et. 255, et. 256, et. 257, et. 258, et. 259, et. 260, et. 261, et. 262, et. 263, et. 264, et. 265, et. 266, et. 267, et. 268, et. 269, et. 270, et. 271, et. 272, et. 273, et. 274, et. 275, et. 276, et. 277, et. 278, et. 279, et. 280, et. 281, et. 282, et. 283, et. 284, et. 285, et. 286, et. 287, et. 288, et. 289, et. 290, et. 291, et. 292, et. 293, et. 294, et. 295, et. 296, et. 297, et. 298, et. 299, et. 300, et. 301, et. 302, et. 303, et. 304, et. 305, et. 306, et. 307, et. 308, et. 309, et. 310, et. 311, et. 312, et. 313, et. 314, et. 315, et. 316, et. 317, et. 318, et. 319, et. 320, et. 321, et. 322, et. 323, et. 324, et. 325, et. 326, et. 327, et. 328, et. 329, et. 330, et. 331, et. 332, et. 333, et. 334, et. 335, et. 336, et. 337, et. 338, et. 339, et. 340, et. 341, et. 342, et. 343, et. 344, et. 345, et. 346, et. 347, et. 348, et. 349, et. 350, et. 351, et. 352, et. 353, et. 354, et. 355, et. 356, et. 357, et. 358, et. 359, et. 360, et. 361, et. 362, et. 363, et. 364, et. 365, et. 366, et. 367, et. 368, et. 369, et. 370, et. 371, et. 372, et. 373, et. 374, et. 375, et. 376, et. 377, et. 378, et. 379, et. 380, et. 381, et. 382, et. 383, et. 384, et. 385, et. 386, et. 387, et. 388, et. 389, et. 390, et. 391, et. 392, et. 393, et. 394, et. 395, et. 396, et. 397, et. 398, et. 399, et. 400, et. 401, et. 402, et. 403, et. 404, et. 405, et. 406, et. 407, et. 408, et. 409, et. 410, et. 411, et. 412, et. 413, et. 414, et. 415, et. 416, et. 417, et. 418, et. 419, et. 420, et. 421, et. 422, et. 423, et. 424, et. 425, et. 426, et. 427, et. 428, et. 429, et. 430, et. 431, et. 432, et. 433, et. 434, et. 435, et. 436, et. 437, et. 438, et. 439, et. 440, et. 441, et. 442, et. 443, et. 444, et. 445, et. 446, et. 447, et. 448, et. 449, et. 450, et. 451, et. 452, et. 453, et. 454, et. 455, et. 456, et. 457, et. 458, et. 459, et. 460, et. 461, et. 462, et. 463, et. 464, et. 465, et. 466, et. 467, et. 468, et. 469, et. 470, et. 471, et. 472, et. 473, et. 474, et. 475, et. 476, et. 477, et. 478, et. 479, et. 480, et. 481, et. 482, et. 483, et. 484, et. 485, et. 486, et. 487, et. 488, et. 489, et. 490, et. 491, et. 492, et. 493, et. 494, et. 495, et. 496, et. 497, et. 498, et. 499, et. 500, et. 501, et. 502, et. 503, et. 504, et. 505, et. 506, et. 507, et. 508, et. 509, et. 510, et. 511, et. 512, et. 513, et. 514, et. 515, et. 516, et. 517, et. 518, et. 519, et. 520, et. 521, et. 522, et. 523, et. 524, et. 525, et. 526, et. 527, et. 528, et. 529, et. 530, et. 531, et. 532, et. 533, et. 534, et. 535, et. 536, et. 537, et. 538, et. 539, et. 540, et. 541, et. 542, et. 543, et. 544, et. 545, et. 546, et. 547, et. 548, et. 549, et. 550, et. 551, et. 552, et. 553, et. 554, et. 555, et. 556, et. 557, et. 558, et. 559, et. 560, et. 561, et. 562, et. 563, et. 564, et. 565, et. 566, et. 567, et. 568, et. 569, et. 570, et. 571, et. 572, et. 573, et. 574, et. 575, et. 576, et. 577, et. 578, et. 579, et. 580, et. 581, et. 582, et. 583, et. 584, et. 585, et. 586, et. 587, et. 588, et. 589, et. 590, et. 591, et. 592, et. 593, et. 594, et. 595, et. 596, et. 597, et. 598, et. 599, et. 600, et. 601, et. 602, et. 603, et. 604, et. 605, et. 606, et. 607, et. 608, et. 609, et. 610, et. 611, et. 612, et. 613, et. 614, et. 615, et. 616, et. 617, et. 618, et. 619, et. 620, et. 621, et. 622, et. 623, et. 624, et. 625, et. 626, et. 627, et. 628, et. 629, et. 630, et. 631, et. 632, et. 633, et. 634, et. 635, et. 636, et. 637, et. 638, et. 639, et. 640, et. 641, et. 642, et. 643, et. 644, et. 645, et. 646, et. 647, et. 648, et. 649, et. 650, et. 651, et. 652, et. 653, et. 654, et. 655, et. 656, et. 657, et. 658, et. 659, et. 660, et. 661, et. 662, et. 663, et. 664, et. 665, et. 666, et. 667, et. 668, et. 669, et. 670, et. 671, et. 672, et. 673, et. 674, et. 675, et. 676, et. 677, et. 678, et. 679, et. 680, et. 681, et. 682, et. 683, et. 684, et. 685, et. 686, et. 687, et. 688, et. 689, et. 690, et. 691, et. 692, et. 693, et. 694, et. 695, et. 696, et. 697, et. 698, et. 699, et. 700, et. 701, et. 702, et. 703, et. 704, et. 705, et. 706, et. 707, et. 708, et. 709, et. 710, et. 711, et. 712, et. 713, et. 714, et. 715, et. 716, et. 717, et. 718, et. 719, et. 720, et. 721, et. 722, et. 723, et. 724, et. 725, et. 726, et. 727, et. 728, et. 729, et. 730, et. 731, et. 732, et. 733, et. 734, et. 735, et. 736, et. 737, et. 738, et. 739, et. 740, et. 741, et. 742, et. 743, et. 744, et. 745, et. 746, et. 747, et. 748, et. 749, et. 750, et. 751, et. 752, et. 753, et. 754, et. 755, et. 756, et. 757, et. 758, et. 759, et. 760, et. 761, et. 762, et. 763, et. 764, et. 765, et. 766, et. 767, et. 768, et. 769, et. 770, et. 771, et. 772, et. 773, et. 774, et. 775, et. 776, et. 777, et. 778, et. 779, et. 780, et. 781, et. 782, et. 783, et. 784, et. 785, et. 786, et. 787, et. 788, et. 789, et. 790, et. 791, et. 792, et. 793, et. 794, et. 795, et. 796, et. 797, et. 798, et. 799, et. 800, et. 801, et. 802, et. 803, et. 804, et. 805, et. 806, et. 807, et. 808, et. 809, et. 810, et. 811, et. 812, et. 813, et. 814, et. 815, et. 816, et. 817, et. 818, et. 819, et. 820, et. 821, et. 822, et. 823, et. 824, et. 825, et. 826, et. 827, et. 828, et. 829, et. 830, et. 831, et. 832, et. 833, et. 834, et. 835, et. 836, et. 837, et. 838, et. 839, et. 840, et. 841, et. 842, et. 843, et. 844, et. 845, et. 846, et. 847, et. 848, et. 849, et. 850, et. 851, et. 852, et. 853, et. 854, et. 855, et. 856, et. 857, et. 858, et. 859, et. 860, et. 861, et. 862, et. 863, et. 864, et. 865, et. 866, et. 867, et. 868, et. 869, et. 870, et. 871, et. 872, et. 873, et. 874, et. 875, et. 876, et. 877, et. 878, et. 879, et. 880, et. 881, et. 882, et. 883, et. 884, et. 885, et. 886, et. 887, et. 888, et. 889, et. 890, et. 891, et. 892, et. 893, et. 894, et. 895, et. 896, et. 897, et. 898, et. 899, et. 900, et. 901, et. 902, et. 903, et. 904, et. 905, et. 906, et. 907, et. 908, et. 909, et. 910, et. 911, et. 912, et. 913, et. 914, et. 915, et. 916, et. 917, et. 918, et. 919, et. 920, et. 921, et. 922, et. 923, et. 924, et. 925, et. 926, et. 927, et. 928, et. 929, et. 930, et. 931, et. 932, et. 933, et. 934, et. 935, et. 936, et. 937, et. 938, et. 939, et. 940, et. 941, et. 942, et. 943, et. 944, et. 945, et. 946, et. 947, et. 948, et. 949, et. 950, et. 951, et. 952, et. 953, et. 954, et. 955, et. 956, et. 957, et. 958, et. 959, et. 960, et. 961, et. 962, et. 963, et. 964, et. 965, et. 966, et. 967, et. 968, et. 969, et. 970, et. 971, et. 972, et. 973, et. 974, et. 975, et. 976, et. 977, et. 978, et. 979, et. 980, et. 981, et. 982, et. 983, et. 984, et. 985, et. 986, et. 987, et. 988, et. 989, et. 990, et. 991, et. 992, et. 993, et. 994, et. 995, et. 996, et. 997, et. 998, et. 999, et. 1000, et. 1001, et. 1002, et. 1003, et. 1004, et. 1005, et. 1006, et. 1007, et. 1008, et. 1009, et. 1010, et. 1011, et. 1012, et. 1013, et. 1014, et. 1015, et. 1016, et. 1017, et. 1018, et. 1019, et. 1020, et. 1021, et. 1022, et. 1023, et. 1024, et. 1025, et. 1026, et. 1027, et. 1028, et. 1029, et. 1030, et. 1031, et. 1032, et. 1033, et. 1034, et. 1035, et. 1036, et. 1037, et. 1038, et. 1039, et. 1040, et. 1041, et. 1042, et. 1043, et. 1044, et. 1045, et. 1046, et. 1047, et. 1048, et. 1049, et. 1050, et. 1051, et. 1052, et. 1053, et. 1054, et. 1055, et. 1056, et. 1057, et. 1058, et. 1059, et. 1060, et. 1061, et. 1062, et. 1063, et. 1064, et. 1065, et. 1066, et. 1067, et. 1068, et. 1069, et. 1070, et. 1071, et. 1072, et. 1073, et. 1074, et. 1075, et. 1076, et. 1077, et. 1078, et. 1079, et. 1080, et. 1081, et. 1082, et. 1083, et. 1084, et. 1085, et. 1086, et. 1087, et. 1088, et. 1089, et. 1090, et. 1091, et. 1092, et. 1093, et. 1094, et. 1095, et. 1096, et. 1097, et. 1098, et. 1099, et. 1100, et. 1101, et. 1102, et. 1103, et. 1104, et. 1105, et. 1106, et. 1107, et. 1108, et. 1109, et. 1110, et. 1111, et. 1112, et. 1113, et. 1114, et. 1115, et. 1116, et. 1117, et. 1118, et. 1119, et. 1120, et. 1121, et. 1122, et. 1123, et. 1124, et. 1125, et. 1126, et. 1127, et. 1128, et. 1129, et. 1130, et. 1131, et. 1132, et. 1133, et. 1134, et. 1135, et. 1136, et. 1137, et. 1138, et. 1139, et. 1140, et. 1141, et. 1142, et. 1143, et. 1144, et. 1145, et. 1146, et. 1147, et. 1148, et. 1149, et. 1150, et. 1151, et. 1152, et. 1153, et. 1154, et. 1155, et. 1156, et. 1157, et. 1158, et. 1159, et. 1160, et. 1161, et. 1162, et. 1163, et. 1164, et. 1165, et. 1166, et. 1167, et. 1168, et. 1169, et. 1170, et. 1171, et. 1172, et. 1173, et. 1174, et. 1175, et. 1176, et. 1177, et. 1178, et. 1179, et. 1180, et. 1181, et. 1182, et. 1183, et. 1184, et. 1185, et. 1186, et. 1187, et. 1188, et. 1189, et. 1190, et. 1191, et. 1192, et. 1193, et. 1194, et. 1195, et. 1196, et. 1197, et. 1198, et. 1199, et. 1200, et. 1201, et. 1202, et. 1203, et. 1204, et. 1205, et. 1206, et. 1207, et. 1208, et. 1209, et. 1210, et. 1211, et. 1212, et. 1213, et. 1214, et. 1215, et. 1216, et. 1217, et. 1218, et. 1219, et. 1220, et. 1221, et. 1222, et. 1223, et. 1224, et. 1225, et. 1226, et. 1227, et. 1228, et. 1229, et. 1230, et. 1231, et. 1232, et. 1233, et. 1234, et. 1235, et. 1236, et. 1237, et. 1238, et. 1239, et. 1240, et. 1241, et. 1242, et. 1243, et. 1244, et. 1245, et. 1246, et. 1247, et. 1248, et. 1249, et. 1250, et. 1251, et. 1252, et. 1253, et. 1254, et. 1255, et. 1256, et. 1257, et. 1258, et. 1259, et. 1260, et. 1261, et. 1262, et. 1263, et. 1264, et. 1265, et. 1266, et. 1267, et. 1268, et. 1269, et. 1270, et. 1271, et. 1272, et. 1273, et. 1274, et. 1275, et. 1276, et. 1277, et. 1278, et. 1279, et. 1280, et. 1281, et. 1282, et. 1283, et. 1284, et. 1285, et. 1286, et. 1287, et. 1288, et. 1289, et. 1290, et. 1291, et. 1292, et. 1293, et. 1294, et. 1295, et. 1296, et. 1297, et. 1298, et. 1299, et. 1300, et. 1301, et. 1302, et. 1303, et. 1304, et. 1305, et. 1306, et. 1307, et. 1308, et. 1309, et. 1310, et. 1311, et. 1312, et. 1313, et. 1314, et. 1315, et. 1316, et. 1317, et. 1318, et. 1319, et. 1320, et. 1321, et. 1322, et. 1323, et. 1324, et. 1325, et. 1326, et. 1327, et. 1328, et. 1329, et. 1330, et. 1331, et. 1332, et. 1333, et. 1334, et. 1335, et. 1336, et. 1337, et. 1338, et. 1339, et. 1340, et. 1341, et. 1342, et. 1343, et. 1344, et. 1345, et. 1346, et. 1347, et. 1348, et. 1349, et. 1350, et. 1351, et. 1352, et. 1353, et. 1354, et. 1355, et. 1356, et. 1357, et. 1358, et. 1359, et. 1360, et. 1361, et. 1362, et. 1363, et. 1364, et. 1365, et. 1366, et. 1367, et. 1368, et. 1369, et. 1370, et. 1371, et. 1372, et. 1373, et. 1374, et. 1375, et. 1376, et. 1377, et. 1378, et. 1379, et. 1380, et. 1381, et. 1382, et. 1383, et. 1384, et. 1385, et. 1386, et. 1387, et. 1388, et. 1389, et. 1390, et. 1391, et. 1392, et. 1393, et. 1394, et. 1395, et. 1396, et. 1397, et. 1398, et. 1399, et. 1400, et. 1401, et. 1402, et. 1403, et. 1404, et. 1405, et. 1406, et. 1407, et. 1408, et. 1409, et. 1410, et. 1411, et. 1412, et. 1413, et. 1414, et. 1415, et. 1416, et. 1417, et. 1418, et. 1419, et. 1420, et. 1421, et. 1422, et. 1423, et. 1424, et. 1425, et. 1426, et. 1427, et. 1428, et. 1429, et. 1430, et. 1431, et. 1432, et. 1433, et. 1434, et. 1435, et. 1436, et. 1437, et. 1438, et. 1439, et. 1440, et. 1441, et. 1442, et. 1443, et. 1444, et. 1445, et. 1446, et. 1447, et. 1448, et. 1449, et. 1450, et. 1451, et. 1452, et. 1453, et. 1454, et. 1455, et. 1456, et. 1457, et. 1458, et. 1459, et. 1460, et. 1461, et. 1462, et. 1463, et. 1464, et. 1465, et. 1466, et. 1467, et. 1468, et. 1469, et. 1470, et. 1471, et. 1472, et. 1473, et. 1474, et. 1475, et. 1476, et. 1477, et. 1478, et. 1479, et. 1480, et. 1481, et. 1482, et. 1483, et. 1484, et. 1485, et. 1486, et. 1487, et. 1488, et. 1489, et. 1490, et. 1491, et. 1492, et. 1493, et. 1494, et. 1495, et. 1496, et. 1497, et. 1498, et. 1499, et. 1500, et. 1501, et. 1502, et. 1503, et. 1504, et. 1505, et. 1506, et. 1507, et. 1508, et. 1509, et. 1510, et. 1511, et. 1512, et. 1513, et. 1514, et. 1515, et. 1516, et. 1517, et. 1518, et. 1519, et. 1520, et. 1521, et. 1522, et. 1523, et. 1524, et. 1525, et. 1526, et. 1527, et. 1528, et. 1529, et. 1530, et. 1531, et. 1532, et. 1533, et. 1534, et. 1535, et. 1536, et. 1537, et. 1538, et. 1539, et. 1540, et. 1541, et. 1542, et. 1543, et. 1544, et. 1545, et. 1546, et. 1547, et. 1548, et. 1549, et. 1550, et. 1551, et. 1552, et. 1553, et. 1554, et. 1555, et. 1556, et. 1557, et. 1558, et. 1559, et. 1560, et. 1561, et. 1562, et. 1563, et. 1564, et. 1565, et. 1566, et. 1567, et. 1568, et. 1569, et. 1570, et. 1571, et. 1572, et. 1573, et. 1574, et. 1575, et. 1576, et. 1577, et. 1578, et. 1579, et. 1580, et. 1581, et. 1582, et. 1583, et. 1584, et. 1585, et. 1586, et. 1587, et. 1588, et. 1589, et. 1590, et. 1591, et. 1592, et. 1593, et. 1594, et. 1595, et. 1596, et. 1597, et. 1598, et. 1599, et. 1600, et. 1601, et. 1602, et. 1603, et. 1604, et. 1605, et. 1606, et. 1607, et. 1608, et. 1609, et. 1610, et. 1611, et. 1612, et. 1613, et. 1614, et. 1615, et. 1616, et. 1617, et. 1618, et. 1619, et. 1620, et. 1621, et. 1622, et. 1623, et. 1624, et. 1625, et. 1626, et. 1627, et. 1628, et. 1629, et. 1630, et. 1631, et. 1632, et. 1633, et. 1634, et. 1635, et. 1636, et. 1637, et. 1638, et. 1639, et. 1640, et. 1641, et. 1642, et. 1643, et. 1644, et. 1645, et. 1646, et. 1647, et. 1648, et. 1649, et. 1650, et. 1651, et. 1652, et. 1653, et. 1654, et. 1655, et. 1656, et. 1657, et. 1658, et. 1659, et. 1660, et. 1661, et. 1662, et. 1663, et. 1664, et. 1665, et. 1666, et. 1667, et. 1668, et. 1669, et. 1670, et. 1671, et. 1672, et. 1673, et. 1674, et. 1675, et.				

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE
TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE

U05 - TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 14.500,00 mp
- LIMITA PARCELE SITUATE IN ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE INVECINATE INTABULATE
- CONSTRUCTII INTABULATE INVECINATE EXISTENTE
- ANEXA EXPLOATATIE AGRICOLA EXISTENTA
- CURBE DE NIVEL
- PUNCTE COTE
- DRUM EXISTENT- str. Gh. Pop de Basesti
- ALINIAMENT CONSTRUCTII

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR :

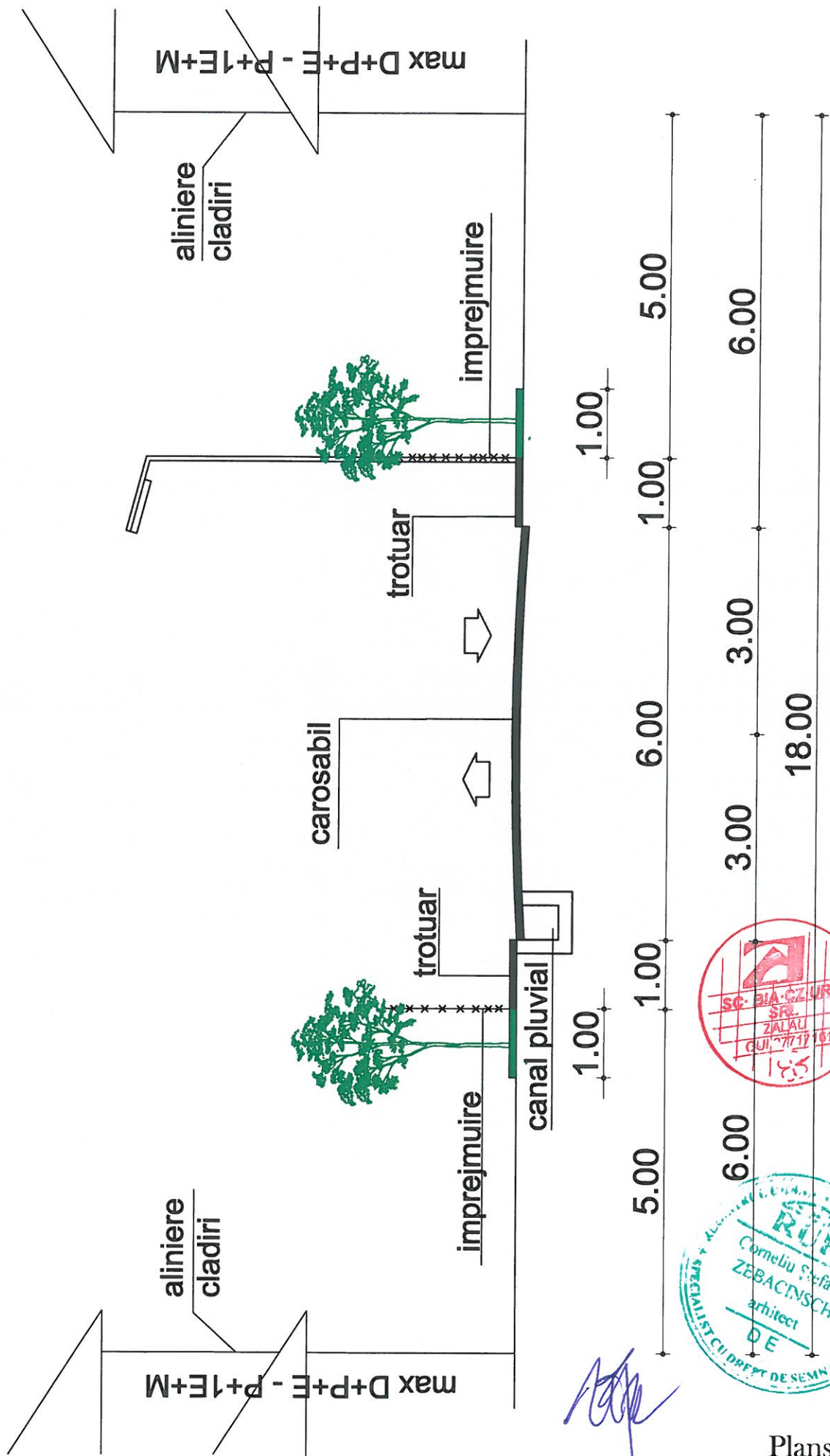
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE PROPRIETATI INVECINATE
- STRAZI LOCALE - INTERES LOCAL

CIRCULATIA TERENURILOR:

- TERENURI REZERVATE CAILOR DE CIRCULATIE STRADALE SI DE ECHIPAREA EDILITARA SI CARE POT FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC - S = 2221 mp
- TEREN REZERVAT CU POSIBILITATEA DE A ASIGURA ACCESUL LA TERENUL CU NR. CAD 65413



50066	NUME	SEMNATURA	CERINTA	
	PROIECTANT : SC BIA.CZ.URB SRL B-dul Mihai Viteazul, bl. A1, sc. A, ap. 5, mun. Zalau, jud. Salaj tel.0747112340	J/31/448/2017 CUI37717161	Beneficiari: BALLA BERTA, HORVATH LASZLO ROMEO si sotia HORVATH MONICA LAVINIA, BABANAS VALERIA MARIA si sotul BABANAS ALEXANDRU prin BALLA FERENC Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. 5, jud. Salaj	Proiect Nr. 1013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1000	Denumire: INTOCMIRE PUZ PENTRU PARCELARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE PE PARCELELE REZULTATE
SEF PROIECT	ARH. C. ZEBACINSCHI		Data: 04.2025	Adresa: Mun. Zalau, str. Gh. Pop de Basesti, nr. F.N., jud. Salaj
PR. ARH.	ARH. C. ZEBACINSCHI			TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
				Plansa U'05







Plansa U08



2. POSIBILITATE DE ACCES CU SENS UNIC LA PARCELA INVECINATA CU NR. CAD 65413

