



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. 7

din 28 ianuarie 2026

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal- ZONA S.C.P.P.-
reglementare trame stradale și zonă de locuit”*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 88370/10.11.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 88373/10.11.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 1165/07.11.2023 precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 88373/10.11.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 88353/10.11.2025, nr. 1746/13.01.2026, Avizul de oportunitate nr. 13/26.09.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 4/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c, art. 47, 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 prevederilor art. 36 (1) lit. c) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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- ZONA S.C.P.P.- reglementare trame stradale și zonă de locuit*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Cerbului FN - livada S.C.P.P., pe teren proprietate privată în suprafață de 37.352 mp, identificat în: CF nr. 60636-Zalău, nr. cadastral 60636, CF nr. 60633-Zalău, nr. cadastral 60633, CF nr. 58168-Zalău, nr. cadastral 58168, CF nr. 60410-Zalău, nr. cadastral 60410, CF nr. 65930-Zalău, nr. cadastral 65930, CF nr. 65929-Zalău, nr. cadastral 65929, CF nr. 60411-Zalău, nr. cadastral 60411, CF 65885-Zalău - CAD. 2053/1/1/4, CF nr. 51960-Zalău, nr. cadastral 51960, CF nr. 61905-Zalău, nr. cadastral 61905, CF nr. 60755-Zalău, nr. cadastral

60755, CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, **beneficiari:** URS DORIN și URS MARIANA GABRIELA, SĂLĂJAN SORIN MARIUS și soția SĂLĂJAN SIMONA EUGENIA, IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , ȘANDOR GHEORGHE VASILE și soția ȘANDOR MARIANA ILEANA ANCUȚA, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, RAD ROXANA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, ILUȚIU DANIEL IONEL și soția ILUȚIU DIANA MARIA, CHENDE ROMAN TUDOR și soția CHENDE ROMAN LIANA MARIA, MUSCAN FLORICA, CHERECHEȘ ANCA CARMEN și soțul CHERECHEȘ CLAUDIU ALEXANDRU, TEGLAȘ SĂLĂJAN ELENA, VINCZE GABRIEL, TEGLAS EUGEN CRISTIAN și soția TEGLAS ELENA ADINA, MUREȘAN DAVID VOICU și soția MUREȘAN RAMONA CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, POPA EVA MARIA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR, CRISTEA IOAN VIOREL și soția CRISTEA MARIA SORINA, CIORTE ANA ELENA și soțul CIORTE NICOLAE TEODOR , IGNA ARODIAN GILU și soția IGNA CAMELIA, MITRAȘCA DOREL și soția MITRAȘCA IOANA MARIANA, RAD ROXANA, BONE IOSIF ANDREI și soția BONE ELENA COSMINA, SABOU MARIA și soțul SABOU CONSTANTIN GHEORGHE, SABOU LORENA LIGIA, MAN GEORGETA și DRĂGAN FLORICA POP VASILE GHEORGHE, VLAICU RODICA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BARBURA RODICA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, ȘTEFĂNESCU LUCIAN ANDREI și soția ȘTEFĂNESCU ADRIANA, FEȘTEU VICTOR și soția FEȘTEU ELENA, RETEGUI ARANO MIGUEL, BUDUSAN NELU, 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.

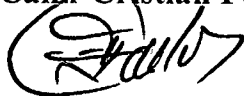
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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



PROIECT NR.14 /2024

VOLUMUL I

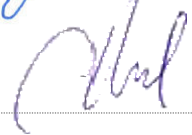
MEMORIU TEHNIC AFERENT P.U.Z.

P.U.Z. ZONA S.C.P.P.
– REGLEMENTĂRI URBANISTICE –

BENEFICIAR: **Urs Dorin, Teglas-Salajan Elena și alții**

PROIECTANT GENERAL: **SC ECOPROIECT SRL**

LISTA DE SEMNĂTURI A PROIECTANȚILOR

Nr. crt.	Numele si prenumele	Calitatea	Semnatura
1.	Arh. Carmen Nădășan	Arh. Coordonator Urbanism	
2.	arh. A. Călina Băiceanu-Hendea	Arhitect	
3.	arh. Patricia-Daniela Săbădășiu	Arhitect	
4.	Ing. Paul Nistor	Inginer instalații	

Data

Martie 2024

Întocmit,

arh. Calina A. Băiceanu-Hendea

arh. Patricia-Daniela Săbădășiu

Coordonator Urbanism,

arh. Carmen Nădășan



VOLUMUL I – MEMORIU TEHNIC AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. Evoluția zonei	6
2.2. Încadrare în localitate	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.4. Circulația	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitară	10
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Opțiuni ale populației	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Prevederi ale P.U.G.	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	15
3.4. Modernizarea circulației	15
3.5. Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici	15
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	20
3.7. Protecția mediului	20
3.8. Obiective de utilitate publică	22
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	22

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE LUCRARE: **P.U.Z. zona S.C.P.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE**

AMPLASAMENT: **livada S.C.P.P., Mun. Zalău, Jud. Sălaj;**

BENEFICIAR: **Urs Dorin, Teglas-Salajan Elena și alții**

CF/ NR.CAD.TEREN	BENEFICIAR
CF nr. 60636-Zalau, nr. cadastral 60636	Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria
CF nr. 60633-Zalau, nr. cadastral 60633	Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria
CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168	Muscan Florica
CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410	Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela
CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930	Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia
CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929	Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța
CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411	Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru
CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau	Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Ioșif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011)
CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960	Teglaș-Sălăjan Elena
CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905	Vincze Gabriel
CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755	Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina
CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939	Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona
CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078	Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina
CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079	Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331)

CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080	Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor
CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081	Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia
CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951	Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana
CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952	Rad Roxana
CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989	Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina
CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990	Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2)
CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550	Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2)
CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981	: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727)
CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667	Barbura Rodica
CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554	Feșteu Victor și Feșteu Elena
CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545	Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725)
CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667	Budușan Nelu

NUMĂR PROIECT: **14/2024**

FAZĂ: **P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL: **SC ECOPROIECT SRL**

B-dul Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, ap. 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
 Tel: 0741 087 444

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect: arh. A. Călina Băiceanu-Hendea

Proiectat: arh. A. Călina Băiceanu-Hendea

arh. Patricia-Daniela Săbădășiu

Coordonator urbanism: arh. Carmen Nădășan

DATA ELABORĂRII: **MARTIE 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prin documentație se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a zonei studiate, livada S.C.P.P., mun. Zalău, jud. Sălaj. Prin P.U.Z. se vor păstra condițiile prevăzute în P.U.G. 2023 legate de utilizări admise, retrageri și aliniamente, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T) maximi și se propun modificări asupra circulațiilor auto și pietonale conform metodologiei de elaborare a planurilor urbanistice zonale în vigoare. Nu se modifică soluția de asigurare a utilităților conform P.U.G 2023, ci se actualizează poziția traseelor în conformitate cu rețeaua stradală propusă. Amplasamentul studiat este la momentul de față aproape în întregime liber de construcții, procentul de ocupare a terenului existent fiind aprox. 1,20%.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 1165 din 07.11.2023, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Propunerea prezentului P.U.Z. constă în: **“P.U.Z. ZONA S.C.P.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE”** – C.U. NR. 1165 din 07.11.2023.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Municipiul Zalău 2023;
- Studiu topografic;
- Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022;
- Normativele în vigoare aplicabile;
- H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 actualizat;
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 1165 din 07.11.2023, emis de Primăria Municipiului Zalău.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Topografic, vatra orașului se afla într-un spațiu depresionar format prin eroziune, la poalele Meseșului, care domina orașul la sud. Culmea sa cristalină este fragmentată de văi într-o serie de măguri, separate prin inșeuri relativ accentuate. Altitudinea generală a culmii în limitele administrative ale orașului este cuprinsă între 500-700 m (Măgura Stânii - 717 m). Oscilațiile pe verticală ale culmii și acțiunea îndelungată a factorilor de inundații au determinat pe lângă antecedenta unor vai și o succesiune a suprafețelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) și ale celui pliocen (600 – 650 m).

Depresiunea Zalău este redusă ca extensiune, având formă unui golf alungit pe direcția Sud Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse între 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedă un relief variat, dominat de Culmea Meseșului, modelat în principal de rețeaua hidrografică. Dacă în perimetrul Depresiunii Zălăului structura litologică s-a

impus slab, doar în aspectul general al peisajului și nu în forme specifice, nu același lucru se poate spune despre partea sudică, unde structura litologică primează în alcătuirea formelor de relief.

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

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

Depozitele cuaternare aluviale holocene acoperă luncile principalelor cursuri de apă, unde au grosime de până la 5 m, fiind alcătuite din pietrișuri în masa de nisipuri și luturi nisipoase, cu lentile de luturi prăfoase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale.

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este relativ sărac în resurse ale subsolului. La scară industrială se exploatează doar marnele și argilele.

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, terenul studiat se înscrie ca amplasament la periferia orașului într-o zonă aflată în continuă dezvoltare ce adăpostește clădiri cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora.

Amplasamentul studiat face parte din fosta livada S.C.P.P. și se regăsește la periferia orașului. În vecinătatea zonei studiate regăsim una din arterele principale locale, str. 22 Decembrie 1989.

Conform P.U.G. al municipiului Zalău, amplasamentul este situat în subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se regăsește în partea de sud-vest față de centrul Zalăului, la periferia orașului și se învecinează la nord-est cu cartierul Stadion, la vest cu comuna Aghires, iar la sud est cu str. 22 Decembrie 1989.

Din punct de vedere urbanistic, conform P.U.G.-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre reglementare este situat în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă, UTR L1 - Zona locuințelor cu regim mic-mediu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate. Imobilul se află în zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F.

Zona este ușor accesibilă atât în ceea ce privește accesul auto și pietonal din partea de nord. Pentru accesul la zona studiată se va păstra accesul existent din strada Cerbului, deoarece drumul

public din zona sudică a parcelei, momentan nu face parte din subiectul analizei, acesta fiind la momentul actual nesistemizat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

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

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

Infiltrarea apei pluviale în stratul acvifer captiv este favorizat și de vegetația naturală prezenta în zonă, acestea fiind împădurita în proporție de 10-15 %, restul suprafeței fiind ocupată de pajiști naturale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pe lângă vegetația zonală, alcătuită dintr-un complex de formațiuni și asociații aflate în concordanță cu condițiile fizico-geografice specifice, apar și formațiuni intrazonale și azonale localizate în condiții speciale. Vegetația naturală cu caracter primar a fost înlocuită aproape în întregime de către formațiunile secundare sau vegetația de origine antropică.

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

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

2.4. Circulația

Zona studiată este legată de centrul Zalăului, b-dul Mihai Viteazul, care se continuă cu strada 22 Decembrie 1989 până la strada Cerbului de unde se face accesul în zona studiată. Atât strada Cerbului cât și celelalte drumuri din zona studiată, nu sunt momentan asfaltate sau modernizate.

Accesul la zona studiată se poate realiza prin două străzi - continuarea străzii Cerbului la nord și drum public nesistematizat de acces la sud. În interiorul zonei studiate accesul se realizează prin intermediul a trei drumuri de exploatare (CF 65885-drum, CF 64981-drum, CF 50545-drum), care fac legătura pe direcția N-S între cele două străzi principale menționate mai sus. Pentru parcela CF 69078 accesul se face pe un drum secundar nesistematizat, dispus pe direcția E-V - CF 69079-Zalău având categoria de folosință livadă extravilan.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată este alcătuită din mai multe parcele având o suprafață totală de 37.352 mp. Aceasta are diverse construcții existente, atât cadastrate, cât și necadastrate și are categoria de folosință conform C.F.: livadă intravilan, drum extravilan, altele.

Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Zalău, la periferia orasului, într-o zonă de locuire, subzona de locuințe individuale și semi-colective cu densitate redusă și este înconjurată de aceeași subzonă pe laturile de nord-est, sud est, iar în vecinătatea vestică regăsim zona extravilană.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat este la momentul de față aproape în întregime liber de construcții, procentul de ocupare a terenului existent fiind aprox. 1,20%.

Aspecte calitative ale fondului construit

- nu este cazul;

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona dispune de posibilitatea racordării la rețeaua electrică.

Asigurarea cu spații verzi

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

În urma expertizei geotehnice s-au sesizat următoarele disfuncționalități:

- Lipsa unui sistem de canale care să colecteze apele meteorice de pe versanți;

2.6. Echipare edilitară

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică.

În zona analizată nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere.

Până la extinderea rețelilor edilitare, alimentare cu apă potabilă, canalizare apelor uzate menajere și alimentare cu gaze naturale, acestea se vor asigura din surse proprii pentru fiecare parcelă.

2.7. Probleme de mediu - Zona nu prezintă probleme

Relația cadru natural - cadru construit

Cadrul natural, poziția și suprafața terenului studiat sunt propice pentru a se executa mobilarea cu construcții individuale/ semi-colective (clădiri locuințe, anexe) și funcțiuni complementare zonei de locuit. Mobilarea parcelei studiate prin P.U.Z.-ul propus va crea o relație armonioasă între cadrul natural și cadrul construit.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona nu prezintă această opțiune.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu prezintă această opțiune.

2.8. Opțiuni ale populației

P.U.Z. - Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală

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

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

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 57 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019. și HG 1076/2004.

Analizant situația din zona prin reglementările prevăzute în P.U.G. 2023 (UTR-L1) învecinarea cu alte cartiere rezidențiale și intențiile locuitorilor zonei, parte din ele exprimate prin P.U.Z., concluzionăm ca opțiunile populației pentru dezvoltarea acestei zone constau în dezvoltarea unei zone rezidențiale cu parcele de dimensiuni mai mari, regim de ocupare mai mic, specific zonelor rezidențiale periferice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A. Studiul topografic

- Conform datelor din documentația topografică atașată;

B. Aviz geotehnic preliminar conform NP-074-2022

- Conform datelor din avizul geotehnic preliminar atașat;

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului Municipiului Zalău, terenul propus spre reglementare este situat în zona de locuire L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă, UTR L1 - Zona locuințelor cu regim mic-mediu de înălțime și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate.

Funcțiunile admise sunt:

- Locuinte individuale; locuinte semi-colective, cu acces distinct (nu din spatiu comun); funcțiuni 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 învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociații 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; comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

Utilizări permise cu condiții:

- Orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența P.U.Z./P.U.D. însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel;
- 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;
- Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;
- Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone);
- Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;
- Anexele tradiționale existente (de exemplu șuri) pot fi păstrate și refuncționalizate în spații de locuit, păstrând însă volumetria tradițională.

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;
- Depozități de materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare 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.

Parcela construibilă:

- Este construibilă parcela care are suprafața min. de 500 mp și front min. la stradă de 10.00m pentru clădiri izolate, 200 mp și front min. la stradă de 12.00m pentru clădiri cuplate, suprafață min. de 150 mp și front min. la stradă de 8.00m pentru clădiri înșiruite.

Retragerea fata de aliniament:

- În raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.
- Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor fata de aliniamentul existent al strazii cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a strazii.
- 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 aflat 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 strazi 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 anex de orice fel; - în cazul parcelărilor noi, distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

Amplasarea clădirilor fata 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 fata 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 fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage fata 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.
- Clădirile se vor retrage fata de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 5,0 metri. Este permis

deschiderea de ferestre de lumina, far limit de distant, dacă sunt astfel construite încât sa impiedice vederea către lotul invecinat.

- 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 1 h 30 min. 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. 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 3,00 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 3,0 m).

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3.00 m.

Înălțimea maximă la cornișă/streașină va fi de 7.50 m și nu se va depăși regimul D+P+1E/P+1E+M.

Accese carosabile

Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru stinderea incendiilor. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică. (H.G. nr. 525/1996).

Împrejmuirile

- 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 optional, pot fi dublate de gard viu.
- Gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente si dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu. Gardurile dintre proprietati vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri, cu sau fără soclu de max. 0,60 m;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejmuirile pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejmuiri din balustrii sau panouri din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejmuirile 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.

POT max.= 30%; CUT max = 0.90.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Concepția urbanistică a ținut cont de rezolvarea acceselor carosabile și pietonale, de rezervarea terenurilor necesare amenajării drumurilor, precum și de asigurarea locurilor de parcare în conformitate cu H.G. 525/1996.

S-au făcut propuneri de rezolvare a rețelelor de utilități.

Regimul de înălțime, aliniamentele, funcțiunile, indicii urbanistici sunt în concordanță cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale, precum și de o panoramă deosebită datorită pantei terenului.

Deoarece zona care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată în teren ca fosta livadă S.C.P.P., se consideră oportună amenajarea tematică a zonei de locuințe cu regim redus de înălțime specific zonei periferice a orașului și funcțiuni complementare situate în exteriorul limitei construite protejate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează din strada Cerbului care face conexiunea spre centrul orașului, b-dul Mihai Viteazu, prin strada 22 Decembrie 1989.

Drumurile existente din zona studiată sunt propuse pentru largirea tramei stradale, asfaltare și modernizare prin profile stradale noi.

Profilele nou propuse vor cuprinde pe lângă suprafața carosabilului și trotuare pietonale.

Continuarea strazii Cerbului nu se regăsește în limita studiată, însă pentru viitoarea extindere a acesteia se propune un profil stradal care să conțină rigole de colectare a apelor pluviale, pe lângă partea carosabilă și trotuare pietonale.

În interiorul parcelei private se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor, conform normelor și legislației în vigoare.

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

Terenurile studiate se află în intravilanul Municipiului Zalău, au o suprafață totală de 37.352 mp și se identifică prin (conform extraselor de carte funciară anexate):

- CF nr. 60636-Zalău, nr. cadastral 60636, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Iluțiu Daniel-Ionel și Iluțiu Diana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60633-Zalău, nr. cadastral 60633, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Chende Roman Tudor și Chende Roman Liana-Maria, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 58168-Zalau, nr. cadastral 58168, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Muscan Florica, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60410-Zalau, nr. cadastral 60410, având o suprafață de 2500 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65930-Zalau, nr. cadastral 65930, având o suprafață de 1700 mp, proprietar: Sălăjan Sorin-Marius și Sălăjan Simona-Eugenia, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65929-Zalau, nr. cadastral 65929, având o suprafață de 2189 mp, proprietar: Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60411-Zalau, nr. cadastral 60411, având o suprafață de 5000 mp, proprietar: Cherecheș Anca-Carmen și Cherecheș Claudiu-Alexandru, categoria de folosință: livadă intravilan
- CAD. 2053/1/1/4, CF 65885-Zalau, având o suprafață de 1011 mp, proprietar: Urs Dorin și Urs Mariana-Gabriela (cota 154 / 1011), Sălăjan Sorin Marius și Sălăjan Simona Eugenia (cota 103/1011), Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia (cota 83/1011), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 132/1011), Șandor Gheorghe-Vasile și Șandor Mariana-Ileana-Ancuța (cota 145/1011), Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 57/1011), Rad Roxana (cota 93/1011), Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana (cota 93/1011), Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina (cota 93/1011), Sabou Maria, Sabou Constantin-Gheorghe și Saou Lorena-Ligia (cota 29/1011) categoria de folosință: drum extravilan
- CF nr. 51960-Zalau, nr. cadastral 51960, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Teglaș Sălăjan Elena, categoria de folosință: curți construcții și livadă intravilan
- CF nr. 61905-Zalau, nr. cadastral 61905, având o suprafață de 1000 mp, proprietar: Vincze Gabriel, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 60755-Zalau, nr. cadastral 60755, având o suprafață de 1300 mp, proprietar: Teglas Eugen-Cristian și Teglas Elena-Adina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 65939-Zalau, nr. cadastral 65939, având o suprafață de 450 mp, proprietar: Mureșan David Voicu și Mureșan Ramona, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69078-Zalau, nr. cadastral 69078, având o suprafață de 862 mp, proprietar: Cristea Ioan Viorel și Cristea Maria-Sorina, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69079-Zalau, nr. cadastral 69079, având o suprafață de 331 mp, proprietar: Popa Eva-Maria (cota 10/331), Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor (cota 221/331), Cristea Ioan-Viorel și Cristea Maria-Sorina (cota 100/331), categoria de folosință: livadă extravilan
- CF nr. 69080-Zalau, nr. cadastral 69080, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Ciorte Ana-Elena și Ciorte Nicolae-Teodor, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 69081-Zalau, nr. cadastral 69081, având o suprafață de 1250 mp, proprietar: Igna Arodian-Gilu și Igna Camelia, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 70951-Zalau, nr. cadastral 70951, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Mitrașca Dorel și Mitrașca Ioana-Mariana, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 70952-Zalau, nr. cadastral 70952, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Rad Roxana, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 71989-Zalau, nr. cadastral 71989, având o suprafață de 1200 mp, proprietar: Bone Iosif-Andrei și Bone Elena-Cosmina, categoria de folosință: livadă intravilan

- CF nr. 71990-Zalau, nr. cadastral 71990, având o suprafață de 1507 mp, proprietar: Sabou Maria și Sabou Constantin-Gheorghe (cota 1/2) și Sabou Lorena-Ligia (cota 1/2), categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 50550-Zalau, nr. cadastral 50550, având o suprafață de 1500 mp, proprietar: Man Georgeta (cota 1/2) și Drăgan Florica (cota 1/2), categoria de folosință: intravilan, altele
- CF nr. 64981-Zalau, nr. cadastral 64981, având o suprafață de 727 mp, proprietar: Pop Vasile-Gheorghe (cota 290/ 727), Vlaicu Rodica (cota 197/ 727), Retegui Arano Miguel (cota 243/ 727), categoria de folosință: drum extravilan
- CF nr. 60667-Zalau, nr. cadastral 60667, având o suprafață de 2000 mp, proprietar: Barbura Rodica, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 50554-Zalau, nr. Cadastral 50554, având o suprafață de 700 mp, proprietar: Feșteu Victor și Feșteu Elena, categoria de folosință: livadă intravilan
- CF nr. 50545-Zalau, nr. cadastral 50545, avand o suprafata de 725 mp, proprietar: Stefanescu Lucian-Andrei și Stefanescu Adriana (cota 323/ 725), Feșteu Victor și Feșteu Elena (cota 216/ 725), Retegui Arano Miguel (cota 186/ 725) - sarcini: sechestru în favoarea Municipiului Zalău, categoria de folosință: drum extravilan
- CF nr. 56667-Zalau, nr. cadastral 56667, având o suprafață de 3000 mp, proprietar: Budușan Nelu, categoria de folosință: livadă intravilan

Prin documentație se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea reglementării urbanistice a zonei studiate, livada S.C.P.P., mun. Zalău, jud. Sălaj.

Prin P.U.Z. se vor păstra condițiile prevăzute în P.U.G. 2023 legate de utilizări admise, retrageri și aliniamente, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T) maximi.

Bilanțul teritorial se va modifica deoarece se propun modificări asupra circulațiilor auto și pietonale conform metodologiei de elaborare a planurilor urbanistice zonale în vigoare.

Pentru parcelele nr. cad. 60410, nr. cad. 56667 și nr. cad. 60667 se propune o nouă parcelare (în cadrul aceleiași parcele).

Zona studiata este incadrata prin P.U.Z. in UTR L - zona de locuire, L1 - subzonă locuinte individuale și semicolective cu densitate redusă. Imobilul se află in zona "C" de impozitare fiscală a Municipiului Zalau.

Conform P.U.Z. Zalau 2023 se păstrează reglementările prevazute în UTR L - zona de locuire, L1 - subzonă locuinte individuale și semicolective cu densitate redusă:

Amplasarea viitoarelor construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea dist. min. față de limita principală, posterioară și limitele laterale de h/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m, iar amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D = H$ (această prevedere este reluată și detaliată în fișă de prescripții aferentă fiecărui UTR propus prin prezentul P.U.Z.).

Aspectul viitoarelor construcții va fi în conformitate cu aspectul zonei și se va ține cont de funcțiunea clădirii. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Propunerea prezentului P.U.Z. constă în:

“ P.U.Z. ZONA S.C.P.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE” – C.U. NR. 1165 din 07.11.2023.

Zona studiată prin P.U.Z. se încadrează în P.U.G Zalau în vigoare, în zona de locuire L , subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă. Prin această documentație se reglementează zona UTR L1 – S.C.P.P. păstrându-se condițiile prevăzute în P.U.G. 2023 UTR L legate de utilizări admise, retrageri și alinamente, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T) maximi.

Se propun modificări asupra circulațiilor auto și pietonale conform metodologiei de elaborare a planurilor urbanistice zonale în vigoare:

- Se continuă profilul străzii cerbului aprobat anterior;
- Se modifică profilele străzilor nr. cad. 2053/1/1/4 înscrisă în CF 65885, nr. cad. 69079, nr. cad. 64981 și nr. cad. 50545;
- Se prelungește strada cu nr. cad. 69079, care va face legătura dintre strada nr. cad. 2053/1/1/4 înscrisă în CF 65885 și strada nr. cad. 64981;

Pentru parcelele nr. cad. 60410, nr. cad. 56667 și nr. cad. 60667 se propune o nouă parcelare (parcelare în cadrul aceleiași parcele).

Nu se modifică soluția de asigurare a utilităților conform P.U.G 2023, ci se actualizează poziția traseelor în conformitate cu rețeaua stradală propusă.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- Propunerea unor reparcelări optime pentru unele terenuri carora le permite suprafața;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;

Conform P.U.Z. Zalau 2023 se păstrează reglementările de aliniere a construcțiilor prevăzute în UTR L - zona de locuire, L1 - subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă:

- În cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.
- Clădirile propuse se vor retrage cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; astfel se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu.
- Clădirile noi 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 vor păstra indicii constructivi a terenului:

POT max. 30 %,

CUT max. 0.90

- Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+1E/P+1E+M (7,5 m la cornis/atic).
- Volumetria și aspectul exterior al clădirilor noi trebuie să nu contravina funcțiunii și să nu deprecieze aspectul zonei; 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);

Pentru realizarea zonelor de mai sus se propune:

- Rezolvarea circulațiilor prin propunerea unor noi profile stradale și ținând cont de parcelare și declivitatea terenului;
- Echiparea edilitară prin care se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare în concordanță cu avizele obținute de la deținătorii de rețele.

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

- Stabilirea teritoriului care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
- Asigurarea spațiilor de parcare și a suprafețelor necesare pentru spații verzi în incintă;
- Protejarea de poluarea fonică și capacități de transport admise;
- Crearea de spații publice/semipublice și parcaje;
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor publice;
- Stabilirea dotărilor de interes public necesare: accese, parcaje, utilități;
- Conectarea la celelalte zone de instituții și servicii din zonă - amenajarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.
- Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.
- Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin canale, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.
- Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate în planșa cu situația existentă anexată documentației (planșa U-02): accese și servituți nereglementate, existența clădirilor cu amplasare neadecvată, spațiul verde neamenajat și drumuri de acces nesistematizate.
- Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.-ul existent.
- Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație, profilele transversale aferente fiind prezentate pe planșa de reglementări.
- Apele meteorice de suprafață vor fi colectate în prima fază prin rigole, iar în viitor se propune a se racorda la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.
- Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Prin schimbarea UTR-ului se propune dezvoltarea în această zonă a unor funcțiuni preponderent de locuire și funcțiuni complementare.

Pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. s-a întocmit bilanțul teritorial comparativ existent - propus.

Nr. Crt.	Teritoriu Aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00%	37352.00	100.00%
2.	CONSTRUCTII EXISTENTE *situatie cladiri existente conform ridicare topografica	503.50	1.35%	451.51	1.35%
3.	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	2794.00	7.48%	5327.61	14.26%
4.	SPATII VERZI	34106.49	91.17%	31572.88	84.39%
5.	TOTAL	37352.00	100.00%	37352.00	100.00%

INDICI URBANISTICI	POT	30%	CUT	0.90
REGIM DE INALTIME	D+P+1E/P+1E+M			

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona analizată există rețele de alimentare cu energie electrică.

În zona analizată nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere.

Până la extinderea rețelelor edilitare, alimentare cu apă potabilă, canalizare apelor uzate menajere și alimentare cu gaze naturale, acestea se vor asigura din surse proprii pentru fiecare parcelă.

Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare menajeră vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare/autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

3.7. Protecția mediului

ASPECTE SEMNIFICATIVE DE MEDIU:

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

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

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

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

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

P.U.Z.-ul propus este realizat în concordanță cu Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău.

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

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

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

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

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

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

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

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;*

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

- b) *natura cumulativă a efectelor;*

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

- c) *natura transfrontieră a efectelor;*

Nu e cazul

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

Prin natura funcțiunii – locuire și funcțiunile complementare acestora – nu se presupune existența unor surse semnificative de poluare a mediului. Din contră, implementarea P.U.Z.-ului așa cum este propus, înlătură riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediu.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin canalele colectoare ce se vor descarca în bazine de retenție. Din bazinele de retenție se va putea utiliza pentru udarea spațiilor verzi. Surplusul apelor pluviale va fi dispoșat în sol prin intermediul unor sisteme de percolare.

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

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

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

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

Proiectul de P.U.Z. influențează în mod pozitiv spațiul Municipiului Zalău.

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

1. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: amplasamentul nu prezintă valoare de patrimoniu cultural iar d.p.d.v. al caracteristicilor naturale, acestea sunt puse în valoare prin propunerea P.U.Z.-ului.
2. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se preconizează depășiri ale standardelor și valorilor limită de calitate a mediului.
3. Folosirea terenului în mod intensiv: prin actualul P.U.Z. nu se propune exploatarea intensivă a terenului studiat.

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

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

- Se vor asigura locuri de parcare pentru utilizatori;

- Se vor respecta normele de igienă și normele PSI;

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

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

- Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultărilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul urbanismului, topografiei și geologiei, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat;

Data

Martie 2024

Coordonator Urbanism,

arh. Carmen Nădășan

Întocmit,

arh. Calina A. Băiceanu-Hendea

arh. Patricia-Daniela Săbădășiu






Legenda

- linie electrica medie tensiune propusa
- PT — post de transformare propus
- linie electrica de joasa tensiune propusa
- linie de bransament propusa
- racord electric joasa tensiune propus
- tablou electric de distributie



PROIECTANT GENERAL: ECO PROIECT		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL B-dul. Mihail Viteazul, nr. 54, Bl. A3, Ap. 2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj Tel: +40 760 133 754 web: www.ecoproiect.ro		verificator/ nume: expert	semnatura	cointa
PROIECTANT DE SPECIALITATE: NOVA INSTAL SISTEM SRL		PROIECTANT DE SPECIALITATE: Căminarilor, Str. Mihail Viteazul, nr. 54, Bl. A3, Ap. 2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj Tel: +40 760 133 754 web: www.ecoproiect.ro		Beneficiar: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTI		
specificatie	nume si titlu profesional	SCARA: 1:100	P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE		Proiect nr.: NIS.493 2024	
sef proiect	arh. Carmen Nadasan		Amplasament: Adresa: livada SCCP, mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza: P.U.Z.	
proiectat	ing. Nistor Paul		Titlu planșă: PLAN CONSTRUCȚII SUBTERANE		Nr. planșă: 1.02	
desenat	ing. Nistor Paul		INSTALAȚII ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA			

COMUNA MESEȘENII
DE JOS

URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTII
NR. CF. #Site nr. CF NR. TOPO #Site nr. CAD/TOPO
SE 37.352 mp



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

UTR L1 - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă

LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din ISP2 în ISP2a
- L1** - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă
- L2** - Subzonă locuințe individuale și colective mici
- M1** - Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii
- V2** - Subzonă spații sport-agrement;
- A2** - Subzonă activități productive și servicii
- A3** - Subzonă activități productive și servicii
- TDS** - Terenuri cu destinație specială



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

Sursa: googlemaps

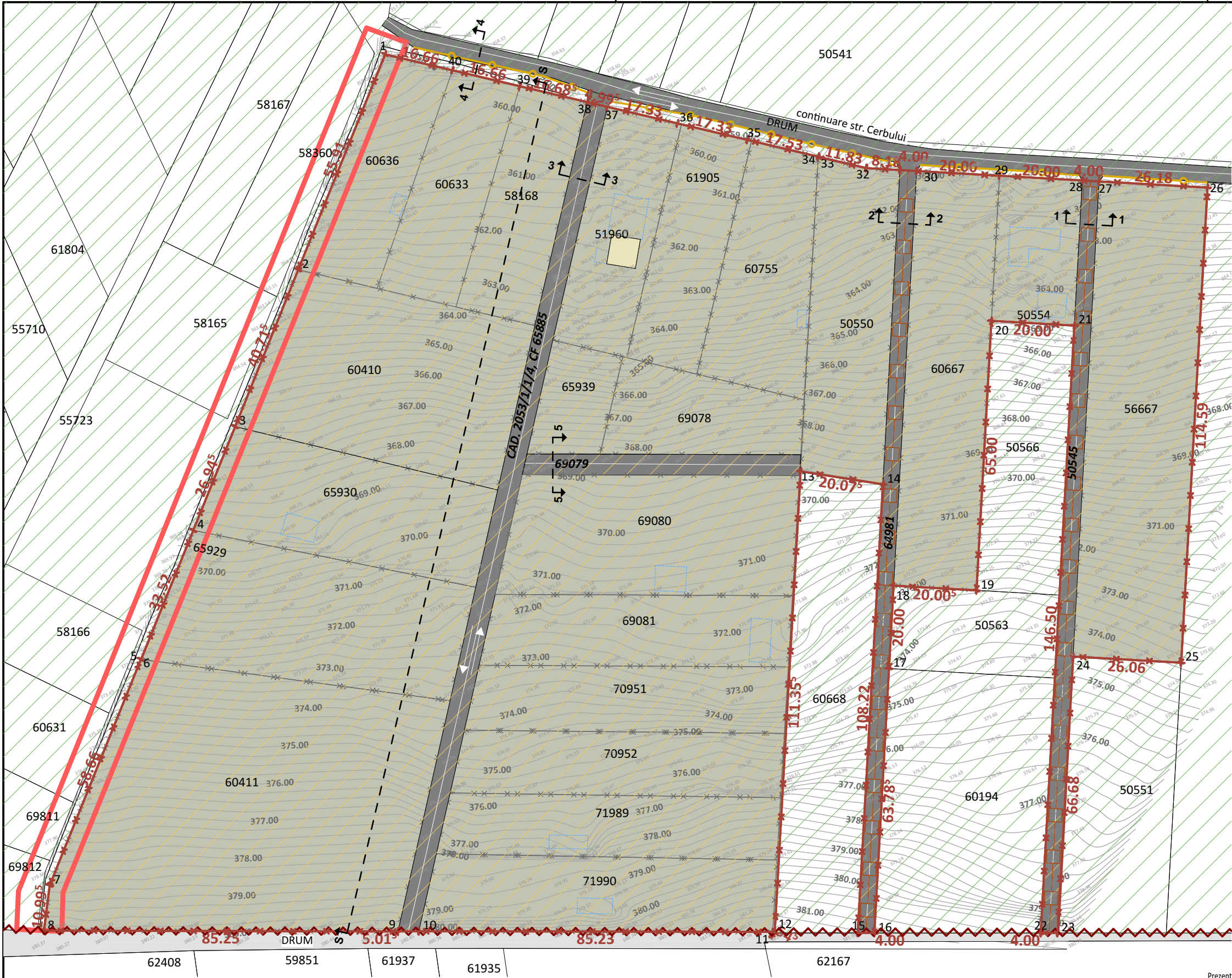
LEGENDA

- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONA STUDIATĂ PRIN PUZ
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR L1
- DRUM DE INTERES LOCAL (str. Cerbului, str. Berzei)
- NOD DE CIRCULAȚIE - CLASA III



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL

ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : -		CLASA DE IMPORTANȚĂ : III		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : C	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚA	
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
PROIECT PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalai.ro PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. A. Călina Băiceanu-Hendea				Investitor: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTII Proiect nr.14/ 2025 Faza P.U.Z. Dimens. planșă: 297x420 Planșa nr. U-01 Adresa: str. Cerbului, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE Adresa: livada SCCP, mun. Zalău, jud. Sălaj PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU			
SPECIFICATII		NUME		SEMNATURA		Scara:	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nadasan				1:10000	
PROIECTANT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				Data:	
DESENAT		arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				2025	



BILANȚ TERITORIAL (conform C.F.)					
NR. CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00	37352.00	100.00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	87.00	0.23	87.00	0.23
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	2794.00	7.48	5070.12	13.57
4	SPAȚII VERZI	34471.00	92.29	32194.88	86.20
5	TOTAL	37352.00	100.00	37352.00	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

POT EXISTENT MAX.: 30% CUT EXISTENT MAX.: 0.90

LEGENDA

- TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM
- SENS DE CIRCULAȚIE AUTO
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (inscise in C.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (neinscise in C.F.)
- SANT (cu amenajari parțiale in zona acceselor)

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- RIGOLA DE COLECTARE DEZAFECTATĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE NECONFORME
- DRUMURI NECIRCULABILE ȘI NEAMENAJATE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

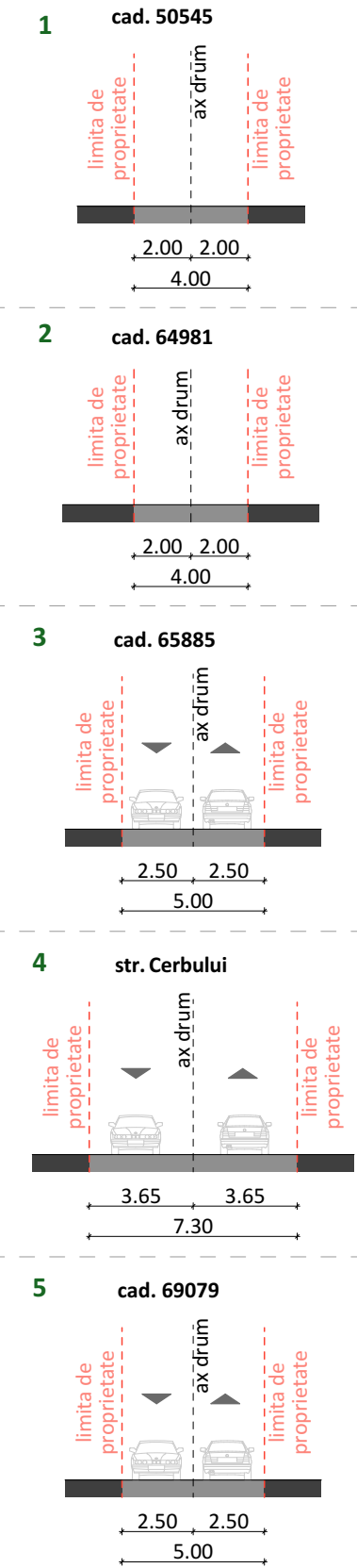
- LIMITA INTRAVILAN
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din L1 in L1-SCCP
- UTR L1 - ZONA STUDIATĂ

LEGENDA PROFILE STRADALE

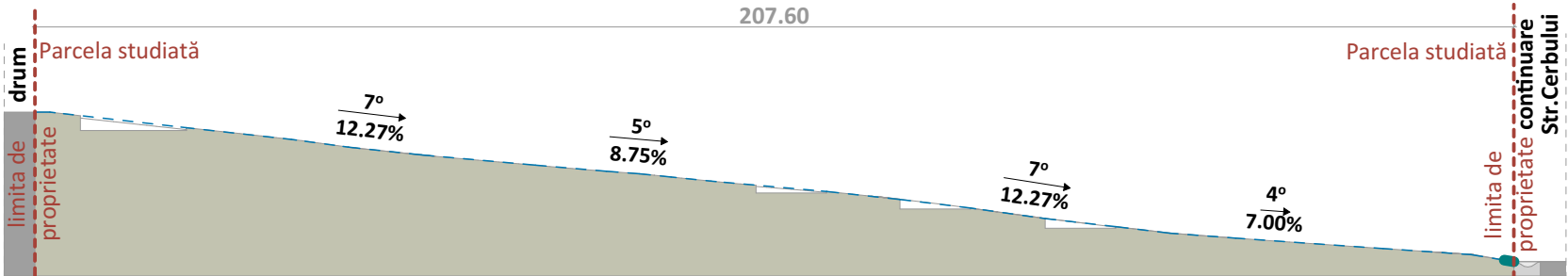
- ZONA CEDATĂ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PARCELA BENEFICIAR



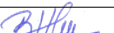
PROFILE STRADALE EXISTENTE SCARA 1:250



SECȚIUNE S EXISTENȚĂ SCARA 1:1000



Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceastea lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL

ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC : -		CLASA DE IMPORTANȚĂ : III		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ : C			
EXPERT M.L.P.A.T.									
VERIFICATOR M.L.P.A.T.									
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚĂ			
						REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA			
		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr.54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzala.ro				Beneficiar: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALȚII		Proiect nr.14/ 2025	
PROIECT		PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. A. Călina Băiceanu-Hendea				Adresa: str. Cerbului, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza	
SPECIFICAȚII		NUME		SEMNATURA		Scara:		P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nadasan				1:1000, 1:250		P.U.Z.	
PROIECTANT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				Data:		Adresa: livada SCCP, mun. Zalău, jud. Sălaj	
DESENAT		arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				2025		SITUAȚIE EXISTENȚĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI	
								297 x 500	
								Planșa nr.	
								U-02	



BILANȚ TERITORIAL (conform C.F.)

NR. CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00	37352.00	100.00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	87.00	0.23	87.00	0.23
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	2794.00	7.48	5070.12	13.57
4	SPAȚII VERZI	34471.00	92.29	32194.88	86.20
5	TOTAL	37352.00	100.00	37352.00	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

POT EXISTENT MAX.: 30% CUT EXISTENT MAX.: 0.90

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

POT PROPUȘ MAX.: 30% CUT PROPUȘ MAX.: 0.90

LEGENDA PLAN

- TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- DRUM
- SENS DE CIRCULAȚIE AUTO
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (inscris in C.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (neinscrise in C.F.)
- AREAL CONSTRUIBIL PROPUȘ
- ALEE AUTO/PIETONALA



ZONIFICARE FUNCTIONALA

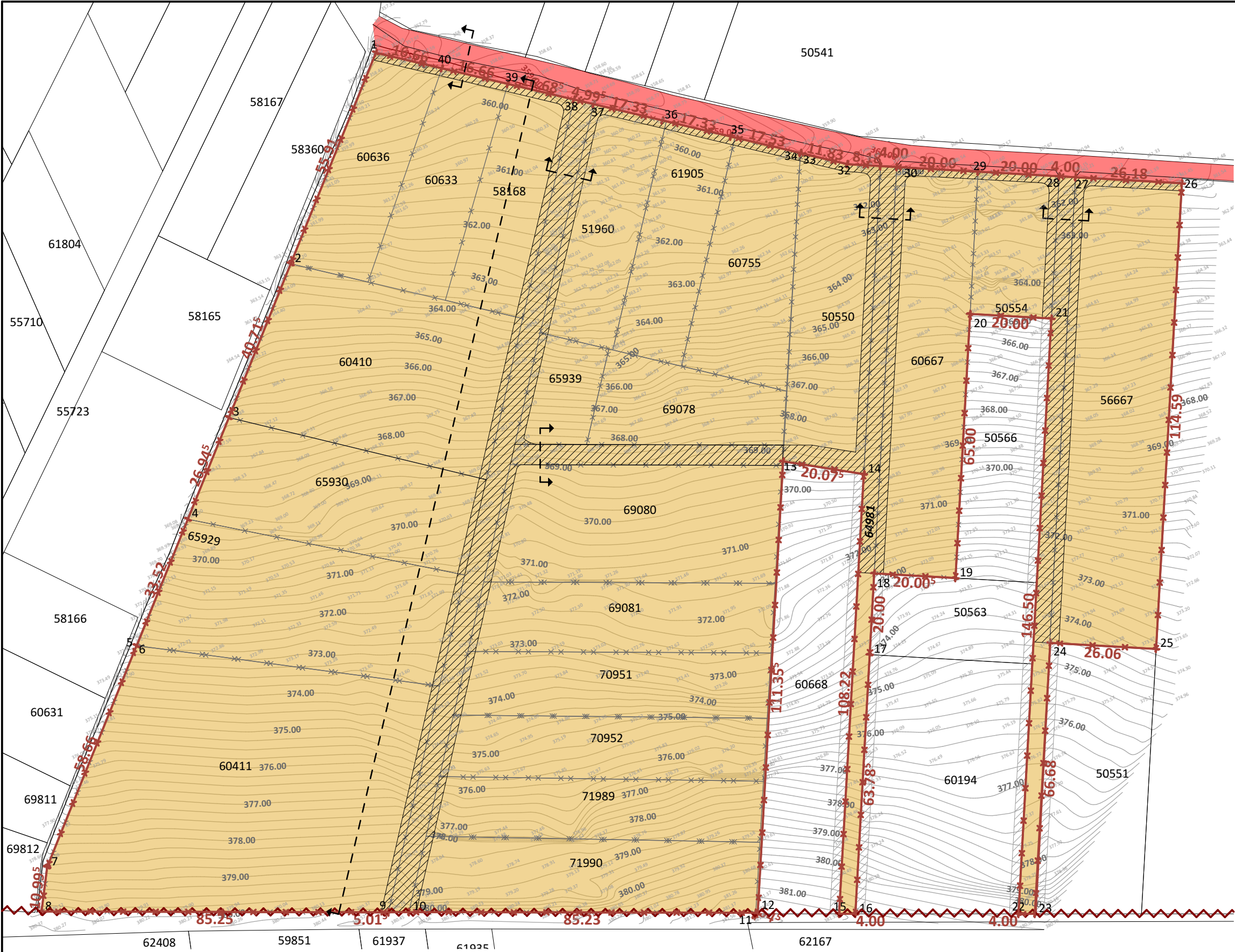
- LIMITA INTRAVILAN
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din L1 in L1-SCCP
- UTR L1 - ZONA STUDIATA



NOTA: Parcelele cu acelasi numar cadastral sunt propuse pentru dezmembrare conform plansei desenate.

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru aceasta lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL

ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: -		CLASA DE IMPORTANȚĂ: III		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR /EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚA	
PROIECT		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalai.ro		Investitor: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTII		Proiect nr.14/ 2025	
SPECIFICATII		NUME		SEMNATURA		Faza	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nadasan				P.U.Z.	
PROIECTANT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				Dimens. planșă:	
DESENAT		arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				297x420	
						Planșa nr.	
						U-03	



BILANȚ TERITORIAL (conform C.F.)

NR. CRT.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00	37352.00	100.00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	87.00	0.23	87.00	0.23
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	2794.00	7.48	5070.12	13.57
4	SPAȚII VERZI	34471.00	92.29	32194.88	86.20
5	TOTAL	37352.00	100.00	37352.00	100.00

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

POT EXISTENT MAX.: 30%

CUT EXISTENT MAX.: 0.90

LEGENDA

	TEREN STUDIAT PRIN PUZ
	LIMITE DE PROPRIETATE
	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
	TEREN PROPUȘ PENTRU SCHIMBARE DIN PROPRIETATE PRIVATA ÎN PROPRIETATE PUBLICA, S= 4095.00 mp
	LIMITA ÎNTRAVILAN

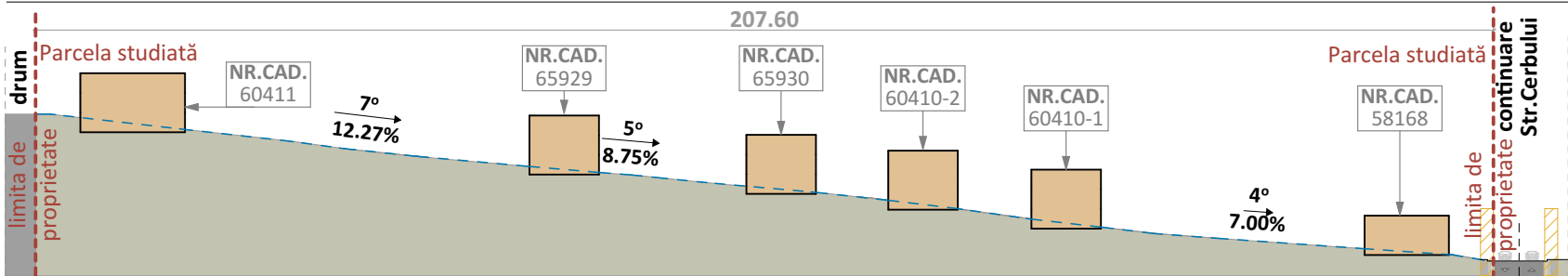


Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL

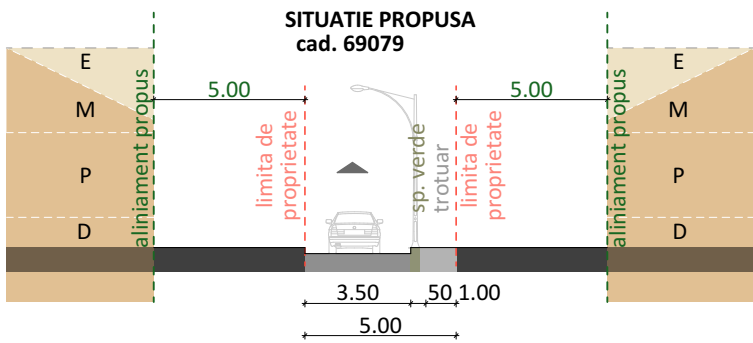
ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: -		CLASA DE IMPORTANȚĂ: III		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR/EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚĂ	
		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzala.ro		Investitor: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTII		Proiect nr.14/ 2025	
PROIECT		PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. A. Călina Băiceanu-Hendea		Adresa: str. Cerbului, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Faza	
SPECIFICAȚII		NUME		SEMNATURA		P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nadasan		Scara: 1:1000		P.U.Z.	
PROIECTANT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea arh. Patricia-Daniela Săbădășiu		Data: 2025		Dimens. planșă: 297x420	
DESENAT		arh. Patricia-Daniela Săbădășiu				Planșa nr. U-04	
						Adresa: livada SCCP, mun. Zalău, jud. Sălaj	
						MISCARE PARCELARA	



SECTIUNE S PROPUSA SCARA 1:1000

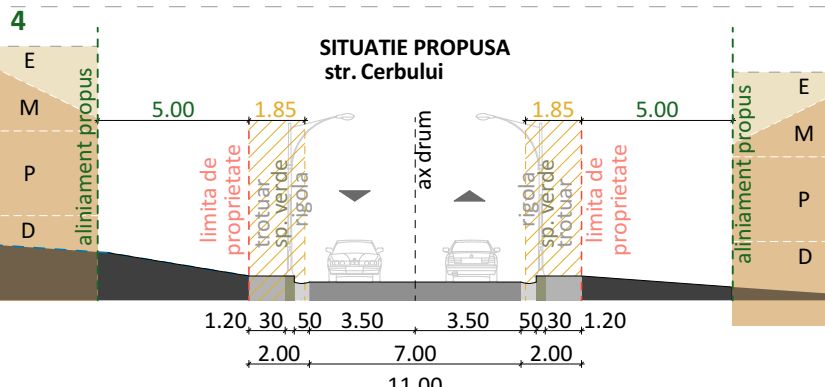
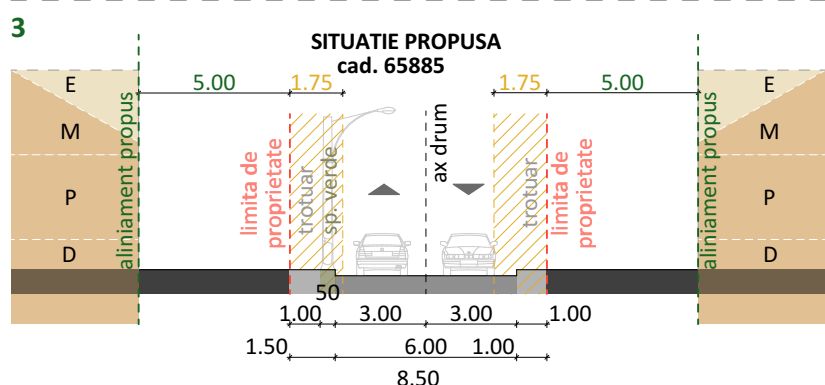
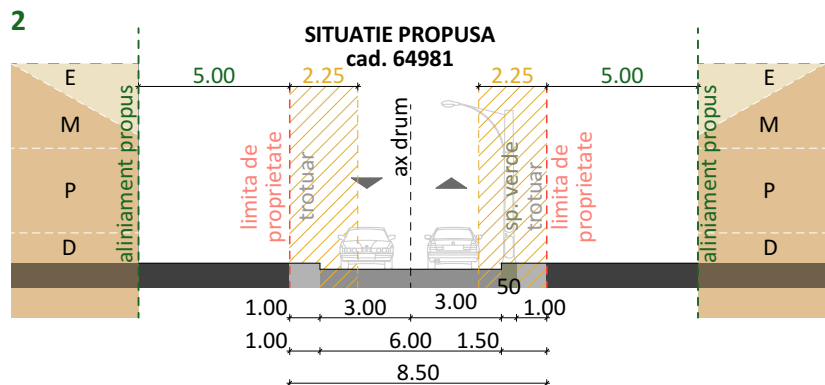
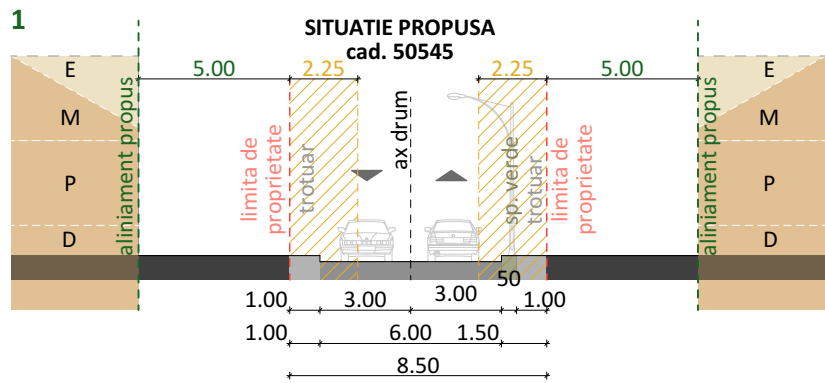


5



PROFILE STRADALE PROPUSE SCARA 1:250

varianta 1



NOTA: Parcelele cu același număr cadastral sunt propuse pentru dezmembrare conform planșei desenate.

Prezentul proiect reprezintă proprietatea intelectuală a firmei ECOPROIECT SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru această lucrare - Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar cu acordul prealabil al ECOPROIECT SRL.

ZONA SEISMICĂ: 0.10g		GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: -		CLASA DE IMPORTANȚĂ: III		CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C	
EXPERT M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR M.L.P.A.T.							
VERIFICATOR/EXPERT		NUME		SEMNĂTURĂ		CERINȚĂ	
PROIECT		PROIECTANT GENERAL: ECOPROIECT SRL b-dul. Mihai Viteazul, nr. 54, bl. A3, Ap.2 Mun. Zalău, Jud. Sălaj tel: +40 740.133.794 web: www.ecoproiectzalaau.ro		Beneficiar: URS DORIN, TEGLAS-SALAJAN ELENA SI ALTII		Proiect nr.14/ 2025	
SPECIFICAȚII		NUME		SEMNATURA		P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE	
COORD. URBANISM		arh. Carmen Nadasan				Adresa: str. Cerbului, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj	
PROIECTANT		arh. A. Călina Băiceanu-Hendea arh. Patricia-Daniela Săbădașiu				P.U.Z. zona S.C.C.P. - REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT		arh. Patricia-Daniela Săbădașiu				Adresa: livada SCCP, mun. Zalău, jud. Sălaj	
						REGLEMENTĂRI URBANISTICE - PROPUNERE MOBILARE URBANĂ	
						297 x 550	
						Planșa nr.	
						U-05	

BILANȚ TERITORIAL (conform C.F.)

NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘĂ PENTRU REGLEMENTARE	37352.00	100.00	37352.00	100.00
2	CONSTRUCȚII EXISTENTE	87.00	0.23	87.00	0.23
3	CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	2794.00	7.48	5070.12	13.57
4	SPAȚII VERZI	34471.00	92.29	32194.88	86.20
5	TOTAL	37352.00	100.00	37352.00	100.00



INDICI URBANISTICI EXISTENȚI

POT EXISTENT MAX.: 30%

CUT EXISTENT MAX.: 0.90

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

POT PROPUȘ MAX.: 30%

CUT PROPUȘ MAX.: 0.90

LEGENDA PLAN

- TEREN STUDIAT PRIN PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- DRUM
- SENS DE CIRCULAȚIE AUTO
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (inscrise in C.F.)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE (neinscrise in C.F.)
- EXEMPLU PROPUNERE CLADIRI
- AREAL CONSTRUIBIL PROPUȘ
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- ALEE AUTO/PIETONALA
- LOCURI DE PARCARE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LIMITA INTRAVILAN
- TEREN STUDIAT PRIN PUZ - propus pentru schimbare UTR din L1 în L1-SCCP
- UTR L1 - ZONA STUDIATĂ

LEGENDA PROFILE STRADALE

- ZONA CEDATĂ
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CIRCULAȚIE AUTO
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PARCELA BENEFICIAR