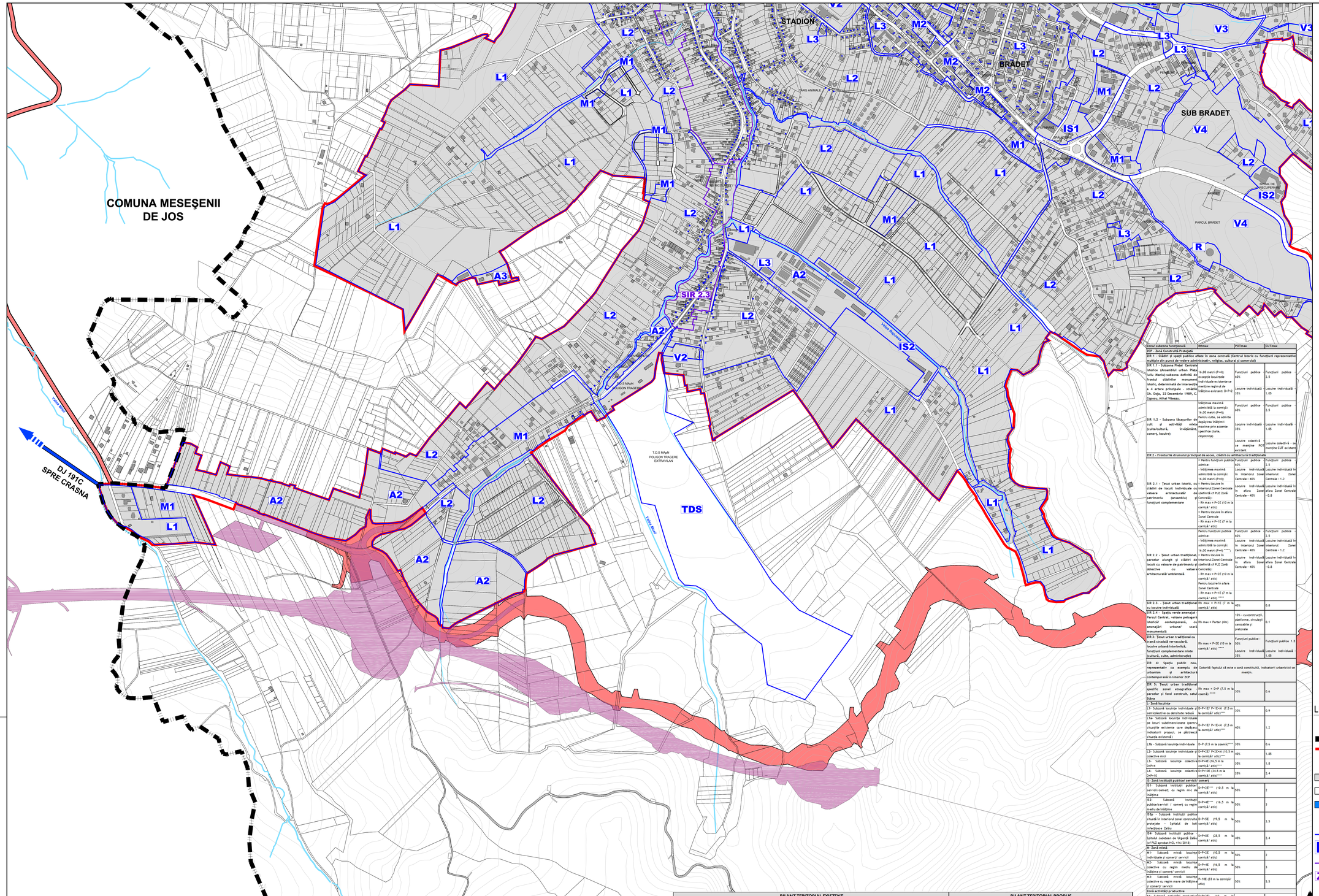
PLAN URBANISTIC GENERAL

MUNICIPIUL ZALĂU, JUDEȚUL SĂLAJ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

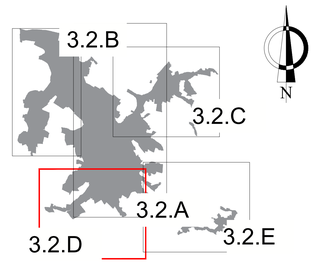


Zonal/subzona funcțională	Mmax	POTmax	CUTmax
ZCP - Zonă Construită Protejată			
ZIR 1 - Clădiri și spații publice aflate în zona centrală (Centrul istoric cu funcțiuni reprezentative multiple din punct de vedere administrativ, religios, cultural și comercial)			
SIR 1.1 - Subzona Piața Centrală istorice (ansamblul urban Piața lui Manlș-subzona definită de /traseul clădirilor monument istoric, determinată de intersecția a 4 artere principale – străzile Gh. Doja, 22 Decembrie 1989, C. Coposu, Mihai Viteazu.	16,00 metri (P+4); excepție locuințele individuale existente se menține regimul de înălțime existent: D+P+1	Funcțiuni publice 60% Locuințe individuală - 35%	Funcțiuni publice - 2.5 Locuințe individuală - 1.05
SIR 1.2 - Subzona lăcașurilor de cult și activității mixte (cultele/cultura, învățământ, comerț, locuințe)	Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+4); Pentru clădiri, se admite depășirea înălțimii maxime prin accente specifice (turle, clopotnițe);	Funcțiuni publice 60% Locuințe individuală - 35% Locuințe colectivă - se menține POT existent	Funcțiuni publice - 2.5 Locuințe individuală - 1.05 Locuințe colectivă - se menține CUT existent
ZIR 2 - Fronturile drumului principal de acces, clădiri cu arhitectură tradițională			
SIR 2.1 - Țesut urban istoric, cu clădiri de locuit individuale cu valoare arhitecturală/ de patrimoniu (ansamblu) funcțiuni complementare	- Pentru funcțiuni publice admise: - Înălțimea maximă admisibilă la cornișă: 16,00 metri (P+4); - Pentru locuințe în interiorul Zonei Centrale conform ref PUZ Zonă Centrală: - Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) - Pentru locuințe în afara Zonei Centrale - Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic)	Funcțiuni publice 60% Locuințe individuală în interiorul Zonei Centrale - 40% Locuințe individuală în afara Zonei Centrale - 40%	Funcțiuni publice - 2.5 Locuințe individuală în interiorul Zonei Centrale - 1.2 Locuințe individuală în afara Zonei Centrale - 0.8
SIR 2.2 - Țesut urban tradițional, parcelar alungit și clădiri de locuit cu valoare de patrimoniu și obiective cu valoare arhitectural/ ambientală	- Pentru locuințe în interiorul Zonei Centrale conform ref PUZ Zonă Centrală: - Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) Pentru locuințe în afara Zonei Centrale - Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic)	Funcțiuni publice 60% Locuințe individuală în interiorul Zonei Centrale - 40% Locuințe individuală în afara Zonei Centrale - 40%	Funcțiuni publice - 2.5 Locuințe individuală în interiorul Zonei Centrale - 1.2 Locuințe individuală în afara Zonei Centrale - 0.8
SIR 2.3. - Țesut urban tradițional cu locuire individuală	Rh max = P+1E (7 m la cornișă/ atic)	40%	0.8
SIR 2.4 - Spațiu verde amenajat Parcul Central, valoare peisagerică istorică contemporană, cu amenajări urbane/ scară monumentală	Rh max = Parter (4m)	10% - cu construcții, platforme, drumeții carosabile și pietonale	0.1
ZIR 3: Țesut urban tradițional cu trama străzilă vernaculară, locuire urbană interbelică, funcțiuni complementare mixte (cultură, cultu, administrație)	Rh max = P+2E (10 m la cornișă/ atic) ****	Funcțiuni publice - 50% Locuințe individuală - 35%	Funcțiuni publice - 1.5 Locuințe individuală - 1.05
ZIR 4: Spațiu public nou, reprezentativ ca exemplu de urbanism și arhitectură contemporană în interior ZCP	Datorită faptului că este o zonă constituită, indicatorii urbanistici se mențin.		
ZIR 5: Țesut urban tradițional specific zonei etnografice parcelar și fond construit, satul Stâna	Rh max = D+P (7.5 m la coamă) ****	30%	0.6
L- Zonă locuințe			
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+E+M (7,5 m la cornișă/ atic)***	30%	0.9
L1a- Subzonă locuințe individuale pe loturi subdimensionate (pentru situațiile existente care depășesc indicatorii propuși, se păstrează situația existentă)	D+P+1E/ P+E+M (7,5 m la cornișă/ atic)***	40%	1.2
L1b - Subzonă locuințe individuale	D+P (7.5 m la coamă)***	30%	0.6
L2- Subzonă locuințe individuale și colective mici	D+P+2E/ P+2E+M (10,5 m la cornișă/ atic)***	40%	1.85
L3- Subzonă locuințe colective D+P+4	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)***	30%	1.8
L4- Subzonă locuințe colective D+P+10	D+P+10E (34,5 m la cornișă/ atic)***	20%	2.4
IS- Zonă instituții publice/ servicii/ comerț			
IS1- Subzonă instituții publice/ servicii/ comerț cu regim mic de înălțime	D+P+2E**** (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2
IS2- Subzonă instituții publice/servicii / comerț cu regim mediu de înălțime	D+P+4E**** (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3
IS3p - Subzonă instituții publice situată în interiorul zonei construite protejate - Spitalul de boli infecțioase Zalău	D+P+5E (19,5 m la cornișă/ atic)	50%	3.5
IS4- Subzonă instituții publice Spitalul Județean de Urgență Zalău (cf PUZ aprobat HCL 414/2018)	D+P+8E (28,5 m la cornișă/ atic)	40%	2.4
M- Zonă mixtă			
M1- Subzonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii	D+P+2E (10,5 m la cornișă/ atic)	50%	2
M2- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/ servicii	D+P+4E (16,5 m la cornișă/ atic)	50%	3
M3- Subzonă mixtă locuințe colective cu regim mare de înălțime și comerț/ servicii	P+10E (33 m la cornișă/ atic)	50%	5.5
Zonă activități productive			
A1- Subzonă activități productive nepoluante	D+P+2E* (10 m la cornișă/ atic)	65%	2.6
A2- Subzonă activități productive și servicii	D+P+3E* (13 m la cornișă/ atic)	70%	2.8
A3 - Subzonă unități agricole	P+1E* (9 m la cornișă/ atic)	50%	1
V- Zonă spații verzi			
V1- Subzonă spații verzi publice	D+P+1E (7,5 m la cornișă/ atic)	10%	0.3
V1a- Subzonă spații verzi amenajate și de protecție (cf PUZ ANL, HCL 189/2011)		10%	0.5
V1b- Subzonă spații verzi de agrement (cf PUZ Extinderea cimitir, HCL 188/2011)	P	10%	0.1
V2- Subzonă spații sport/ agrement	D+P+2** (10.5 m la cornișă/ atic)	50%***	2.0***
V2a- Echipamente sportive publice (cf PUZ ANL, HCL 188/2011)	D+P+1 (5m la cornișă/ atic)	50%	2.4
V2b- Subzonă sport/ agrement/ servicii (cf PUZ ANL, HCL 188/2011)	16 m la cornișă/ atic	40%	1.5
V3- Subzonă spații verzi tehnice			
V4 - Subzonă păduri urbane			
R- Zona aferentă echipamentelor tehnico -edilitare	D+P+1E* (7 m la cornișă/ atic)	50%	1.5
TDS- Terenuri cu destinație specială	Conform normelor specifice în vigoare		
T- Zonă căi de comunicație			
T1- Subzonă transporturi rutiere	D+P+1E* (7.5 m la cornișă/ atic)	50%***	1.5***
T2- Subzonă transporturi feroviare	D+P+1E* (7.5 m la cornișă/ atic)	50%***	1.5***
G- Zonă gospodărie comunală			
G- Subzonă cimitire	D+P+1E**** (7 m la cornișă/ atic)	35%	0.6

* Cu excepția instalațiilor tehnologice.
** Cu excepția instalațiilor și amenajărilor sportive specifice
*** Doar pentru construcții
**** Cu excepția clădirilor de cult
***** Cu excepția locuințelor colective P+10 existente(POT=20%, CUT=2.2)

ZONE FUNCTIONALE	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT					BILANȚ TERITORIAL PROPUS				
	Suprafață (ha)					Suprafață (ha)				
	Localitate principală ZALĂU	Localități componente Sat STÂNA	Trupuri izolate	TOTAL	Procent (%)	Localitate principală ZALĂU	Localități componente Sat STÂNA	Trupuri izolate	TOTAL	Procent (%)
Locuințe individuale	1287.36	91.08	13.92	1392.36	52.26%	1429.5	86.88	5.52	1521.9	52.84%
Locuințe colective	126.00	0	0	126	4.73%	72.06	0	0	72.06	2.50%
Instituții și servicii de interes public	168.98	0.37	1.84	171.19	6.43%	97.56	0.37	1.36	99.29	3.45%
Zonă mixtă (locuințe + servicii)	10.55	0	0	10.55	0.40%	75.76	3.47	0	79.23	2.75%
Unități industriale și depozitare	473.39	0	1.86	475.25	17.84%	582.53	0	0	582.53	20.23%
Unități agro-zootehnice	8.78	0	0.84	9.62	0.36%	0.84	0	0	0.84	0.03%
Spații verzi**, agrement, sport din care:	81.39	0	0	81.39	3.06%	140.12	0	9.35	149.47	5.19%
Spații verzi	68.87	0	0	68.87	2.59%	125.99	0	9.35	135.34	4.70%
Sport	12.52	0	0	12.52	0.47%	14.13	0	0	14.13	0.49%
Gospodărie comunală, cimitire	21.11	4.18	0	25.29	0.95%	21.11	4.18	0	25.29	0.88%
Construcții tehnico - edilitare	26.73	0	0	26.73	1.00%	17.31	0	0	17.31	0.60%
Terenuri cu destinație specială din care:	30.21	0	0	30.21	1.13%	30	0	0	30	1.04%
Terenuri MAI (TDS)	.	.	.	.	.	5.38	0	0	5.38	0.19%
Terenuri MAI (TDS*)	.	.	.	.	.	0.16	0	0	0.16	0.01%
Terenuri MApN	.	.	.	.	.	24.46	0	0	24.46	0.84%
Căi de comunicații și transport din care:	253.17	3.39	0.15	256.71	9.63%	266.47	3.49	0.3	270.26	9.38%
Circulații rutiere	228.8	3.39	0.15	232.34	8.72%	242.1	3.49	0.3	245.89	8.54%
Circulații feroviare	24.37	0	0	24.37	0.91%	24.37	0	0	24.37	0.84%
Terenuri forestiere	26.71	0	0	26.71	1.00%	0	0	0	0	0.00%
Ape	27.44	4.53	0.3	32.27	1.21%	27.44	4.53	0	31.97	1.11%
TOTAL PE TRUP	2541.61	103.55	18.91	2664.07	100.00%	2760.70	102.92	16.53	2880.15	100.00%

** Suprafața spațiilor plantate este preluată în acord cu Registrul Local al Spațiilor Verzi din Municipiul Zalău aprobat prin HCL nr. 169 / 24.05.2018 și cuprinde suprafețele plantate adiacente zonelor de locuire colectivă



Dana-Andreea Apostol

Dana-Andreea Apostol
RUR
B,D,D3,DZ0,E,F6,G5,G6
2023.02.17 14:21:04
+02'00'

LEGENDĂ:

- **LIMITE:**
  - LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
- **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
  - INSULE DELIMITATE ÎN INTRAVILAN
  - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ
  - APE
- **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**
  - LIMITA UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
  - L2b INDICATIV UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
  - LIMITA ZONE ISTORICE DE REFERINTA (ZIR)
  - ZIR 1 INDICATIV ZONE ISTORICE DE REFERINTA (ZIR)
- **DRUMURI/STRĂZI:**
  - DRUMURI NAȚIONALE
  - DRUMURI JUDEȚENE
  - DRUMURI COMUNALE
  - DRUM CENTURĂ
  - STRĂZI EXISTENTE
  - CĂI FERATE
- **ZONE DE PROTECȚIE/RESTRICȚIE**
  - CULOAR REZERVAT PENTRU AUTOSTRADĂ
  - CULOAR REZERVAT PENTRU DRUM CENTURĂ

Proiectant general:
S.C. URBAN TEAM S.R.L.
Str. Ordist 106-110, 18 INCBC sc. C, et. 1, ap. 103, sector 3 cod poștal 031542 București
Tel/Fax: 0214468070 email: office@urbanteam.ro web: www.urbanteam.ro

Beneficiar:
MUNICIPIUL ZALĂU

Număr contract: 03161 / 31.08.2018	Fază: Plan Urbanistic General	Scara 1:5000	PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL ZALĂU	Pr. nr. 4/2018
Șef proiect complex	urb. Diana APOSTOL			
Șef proiect urbanism	conf. urb. Andreea NICOULESCU arh. Mihaela UNGAN	Data 2023	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	Plansa 3.2.D
Întocmit	conf. urb. Andreea NICOULESCU arh. Mihaela UNGAN arh. Andrei CODREANU arh. Ana-Maria MIHAI arh. Radu CAPRARU arh. Iulian SFAIR			

A0(1189x841mm)