



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.192

din 18 august 2016

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei locuințe cu 3 apartamente, D+P+M și a împrejurării terenului din zona str.Alunului nr.7, investitori Crețu Cristian și Crețu Luminița Adina

Consiliul local al municipiului Zalău; Având în vedere: Referatul Direcției de Urbanism –Arhitect sef nr.43763 din 29.06.2016; În conformitate cu prevederile art.25,45 lit.c,48,49,50,56 alin.6 și 57 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare, ale Ordinului Nr. 233/2016 din 26 februarie 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 și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Zalău nr.57/21.03.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”;

- Văzând Certificatul de urbanism nr.270/15.03.2016, Documentația tehnică de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei locuințe cu 3 apartamente, D+P+M și a împrejurării terenului din zona str.Alunului nr.7, investitori Crețu Cristian și Crețu Luminița Adina, Avizele obținute pentru documentația tehnică de urbanism PUD și Raportul Informării și consultării proprietarilor parcelelor vecine cu nr.43.749/29.06.2016,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52 din 21 ianuarie 2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică,

În baza art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.c și ale 45 alin.2 lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei locuințe cu 3 apartamente, D+P+M și a împrejurării terenului din zona str.Alunului nr.7 ce constituie Anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație de urbanism elaborată de investitorii Crețu Cristian și Crețu Luminița Adina și întocmită de SC Vaparh Urban Proiect SRL –Arhitect Corneliu Stefan L.Zebacinski..

Art.2. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei locuințe cu 3 apartamente, D+P+M și a împrejurării terenului din zona str.Alunului nr.7 este de 4 ani de la data aprobării acesteia cu posibilitatea prelungirii acesteia prin hotărâre a consiliului local, până la data aprobării noului PUG.

Art.3. Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin prezenta hotărâre și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Urbanism –Arhitect sef.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău, Direcția Administrație Publică Locală, Direcția patrimoniu
- Direcției de Urbanism –Arhitect sef, investitori
- publicare M.O. al județului, presa locală, site, afișare la sediu, beneficiar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balajel Teodor

DAPL/AC/SEX



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR, Potroviță Stelian**



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11
SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;
S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.
TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M
AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7
BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA
ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

MEMORIU JUSTIFICATIV

Conform Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism, iar conform aceluiași articol, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Astfel, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire se va întocmi în condițiile Legii 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, după aprobarea P.U.D.-ului prin Hotărâre de Consiliu Local și va avea conținutul-cadru prevăzut în Anexa 1 a legii amintite, respectiv piese scrise și piese desenate (plan de încadrare, plan de situație, planșe pe specialități – arhitectură: planurile cotate ale tuturor nivelurilor, secțiuni, fațade; structură – planul fundații, detalii de fundații; instalații, etc.)

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

PROIECTANT	VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. S. BARNUTIU, NR. 9
SUBPROIECTANT	B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI
TITLU PROIECT	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M SI A IMPREJMUIRII TERENULUI
AMPLASAMENT	MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7
BENEFICIAR	CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA
ADRESA BENEFICIAR	MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

1.2. Obiectul lucrării

Determinarea condițiilor pentru consturirea unei locuințe cu 3 apartamente cu regimul de înălțime Demisol+Parter+Mansarda și a împrejmurii terenului și anume organizarea incintei, funcționalitatea, rezolvarea circulației, amplasarea construcțiilor propuse pe parcela.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde:

- dimensiunea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor, amplasarea față de aliniament;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea tehnico-edilitară a obiectivului.



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11

SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;

S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.

TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M

AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7

BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA

ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

2. INCADRAREA IN ZONA (LOCALITATE)

2.1. Conditii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Generalitati

Teritoriul luat in considerare pentru realizarea obiectivului sus mentionat, este situat in intravilanul municipiului Zalau, pe str. Alunului. Conform P.U.G. 2010, parcela se afla in Zona de locuinte si functiuni complementare (LFC), Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm2).

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe: locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / P+1.

Funcțiunile complementare admise in zona sunt: grădini;

- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă $S_{utilă}$ este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

2.1.2. Utilizarea functionala a terenurilor, CONFORM P.UG. 2010

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile amintite mai sus (extras din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Zalau).

Utilizari permise cu conditii: orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu Regulamentul Local de Urbanism aferen Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau aprobat in anul 2010, prin HCL 117/17.05.2010.

2.1.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Dimensiunea minima a parcele construibile este de minimum 500 mp, cu un front minim la strada de 15,0 m pentru clădiri izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele:

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o **distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m. În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:
 - **5 m pentru locuințele izolate** / cuplate / înșiruite;
- laterale:
 - **3 m pt locuințele izolate;**
 - 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
 - 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;
- posterioară:



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11

SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;

S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.

TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M

AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7

BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA

ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

- 3 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale:

Se va realiza astfel incă sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997.

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

Circulații / accese carosabile: Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libera in permanenta.

Circulații / accese pietonale:

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

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime 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 bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi interrupt si rotunjit la colturi.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie (h=0,90 m), sau spaui 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 profil 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.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max. 30 cm.

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

Necesarul de parcaje

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Inaltimea maxima a cladirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M / P+1 (6 m la cornișă / streășină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Conditii de echipare edilitara: Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11

SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;

S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.

TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M

AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7

BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA

ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

Spatii plantate

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte izolate / cuplate / inşiruite:
 - 45 % din Steren
- **locuinte colective si semicolective:**
 - **30,00 mp / ap**

Împrejmuiri: Terenurile vor avea împrejurimi transparente cu înălţimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasa metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălţime.

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT = max. 25%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M / P+1, max. 6 m la cornişă sau streasina);

Drept care, Planul Urbanistic de Detaliu va cuprinde reglementari urbanistice referitoare la modul de amplasare a constructiilor, relatiile cu vecinatatiile, modul de asigurare al accesului, spatii de parcare, asigurarea cu utilitati; se va asigura acces dintr-o circulatie publica, stationarea autovehiculelor fiind admisa numai in interiorul parcelei studiate, fara afectarea spatiilor publice; se vor amenaja spatii de parcare in interiorul parcelei. La elaborarea PUD-ului se va tine cont de impactul asupra cadrului construit.

3. SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Zalau, str. Alunului, nr. 7, nr. cad. 63271, jud. Salaj. Configuratia terenului de pe amplasamentul constructiei prezinta declivitati, diferenta de nivel fata de limita dinspre strada Alunului si cea posterioara fiind de cca. 4 m, fiind necesare lucrari minore de terasamente pentru amenajari si sistematizare verticala.

Terenul are acces direct din strada Alunului, frontul la strada fiind de 16,00 ml.

In zona exista si alte constructii de locuinte, conform functiunii zonei, amplasate la strada Alunului.

Suprafata terenului studiat este de 500,00 mp.

Zona amplasamentului studiat este o zona de locuinte si functiuni complementare (**LFC**), subzona locuintelor cu regim mic de înălţime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate (**LFCm2**), cu regim de inaltime de D+P+M / P+1, avand un aspect arhitectural preponderant de tip urban, cu acoperisuri sarpanta.

Proprietatile terenurilor sunt particulare, majoritatea parcelelor fiind ocupate cu locuinte amplasate in regim izolat.

3.1. Regimul juridic si economic al terenului

Imobilul – teren intravilan in suprafata de 500,00 mp – se afla in proprietatea privata a sotilor CRETU CRISTIAN si CRETUL LUMINITA-ADINA, fiind inregistrat in C.F. 63271 al mun. Zalau, avand nr. cad 63271.

Imobilul se afla in zona "A" de impozitare fiscala a municipiului.

3.2. Regimul tehnic al terenului

Dimensiunea minima a parcelele construibile este de minimum 500 mp, cu un front minim la strada de 15,0 m pentru cladiri izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11
SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;
S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.
TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M
AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7
BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA
ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele:

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la **o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m. În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament:
 - **5 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite;**
- laterale:
 - **3 m pt locuințele izolate;**
 - 3 m lățime pentru locuințele cuplate;
 - 0 m lățime pentru locuințele înșiruite;
- posterioară:
 - **3 m pentru locuințele izolate / cuplate / înșiruite**

Aspectul exterior al cladirilor

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

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

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Conditii de echipare edilitara: Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

Imprejmuiri: Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT = max. 25%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M / P+1, max. 6 m la cornișă sau streășină);

3.3. Concluziile studiului geotehnic, conditii de fundare

Se va intocmi studiu geotehnic pentru amplasamentul studiat.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu perioada de colț $T_c=0.7s$ și valoarea accelerației terenului $a_g=0.10g$.

3.4. Masuri si recomandari

Se va tine cont de masurile si recomandarile stabilite prin studiul geotehnic.

3.5. Retele si utilitati existente in zona

Zona dispune de echipare edilitara completa.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilita de comun acord cu beneficiarul, prevede intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in vederea construirii unei locuinte cu 3 apartamente, cu regimul de inaltime D+P+M, conform



PROIECTANT VAPARH URBAN PROIECT S.R.L., ZALAU, STR. SIMION BARNUTIU, NR. 9, BL. 2B, AP. 11
SUBPROIECTANTI B.I.A. ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI;
S.C. HATCHBACK EXE S.R.L.

TITLU PROIECT INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M

AMPLASAMENT MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. ALUNULUI, NR. 7

BENEFICIAR CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA

ADRESA BENEFICIAR MUN. ZALAU, JUD. SALAJ, STR. CAREIULUI, NR. 13

planului de situatie-reglementari urbanistice, precum si a imprejmuirii perimetrului a terenului. Tot prin tema de proiectare, sunt prevazute amenajarea circulatiilor si a spatiilor verzi.

Construciile propuse se vor inscrie in arhitectura zonei si se vor armoniza cu cele existente.

4.2. Descrierea solutiei

Se dorește realizarea unei construcții cu câte 3 apartamente. Având în vedere că în zonă nu există un mod unitar/ regulă locală de amplasare a construcțiilor pe parcelă, amplasarea locuinței semicolective propusa conform planului de situație anexat prezentei documentații, nu contravine regulilor locale specifice zonei. De asemenea, aspectul exterior nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Construcțiile proiectate se vor încadra în aspectul general al zonei având o volumetrie echilibrată și arhitectură de factură modernă care să exprime caracterul dominant al zonei – locuințe. Acoperișul va avea formă simplă, cu pante ce nu vor depăși 60°. Materialele utilizate pentru finisaje vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe toate laturile parcelei. Acestea vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțime maximă de 30cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1.50 m..

Porțile situate în aliniament care deservesc pentru accesul pe terenul de amplasament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Arhitectura împrejmuirilor va fi corelată cu cea a clădirilor aflate pe parcelă.

4.3. Regimul de aliniere

de la latura Sud	3,45 m
de la latura Est	12,75 m
de la latura Nord	3,00 m
de la latura Vest	7,50 m

4.4. Regimul de inaltime

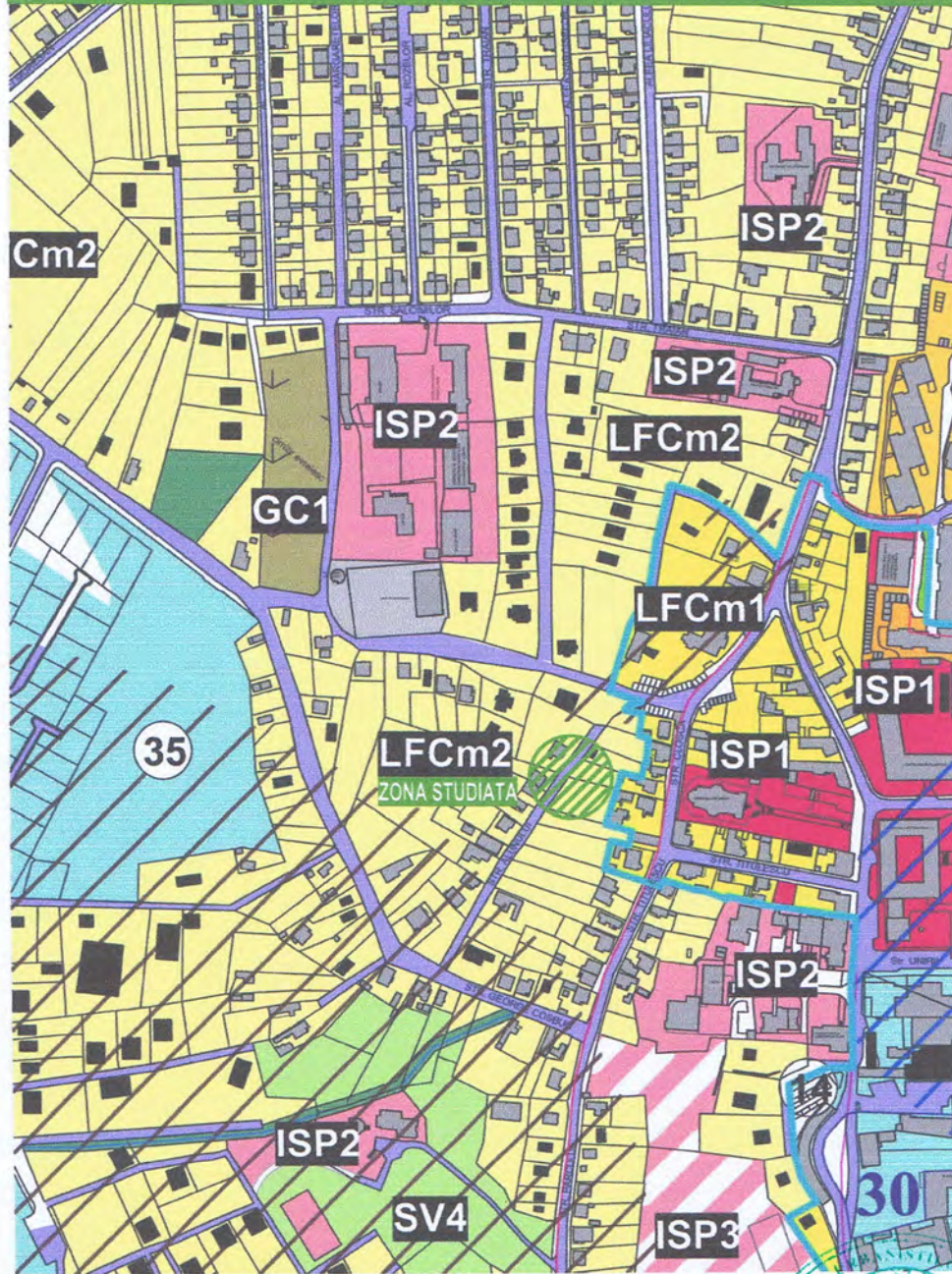
Construcția propusă C1 va avea regimul de înălțime Demisol+Parter+Mansarda, cu înălțimea maximă la cornisa/streasina de 6,00 m.

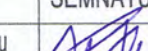
4.5. Modul de utilizare a incintei

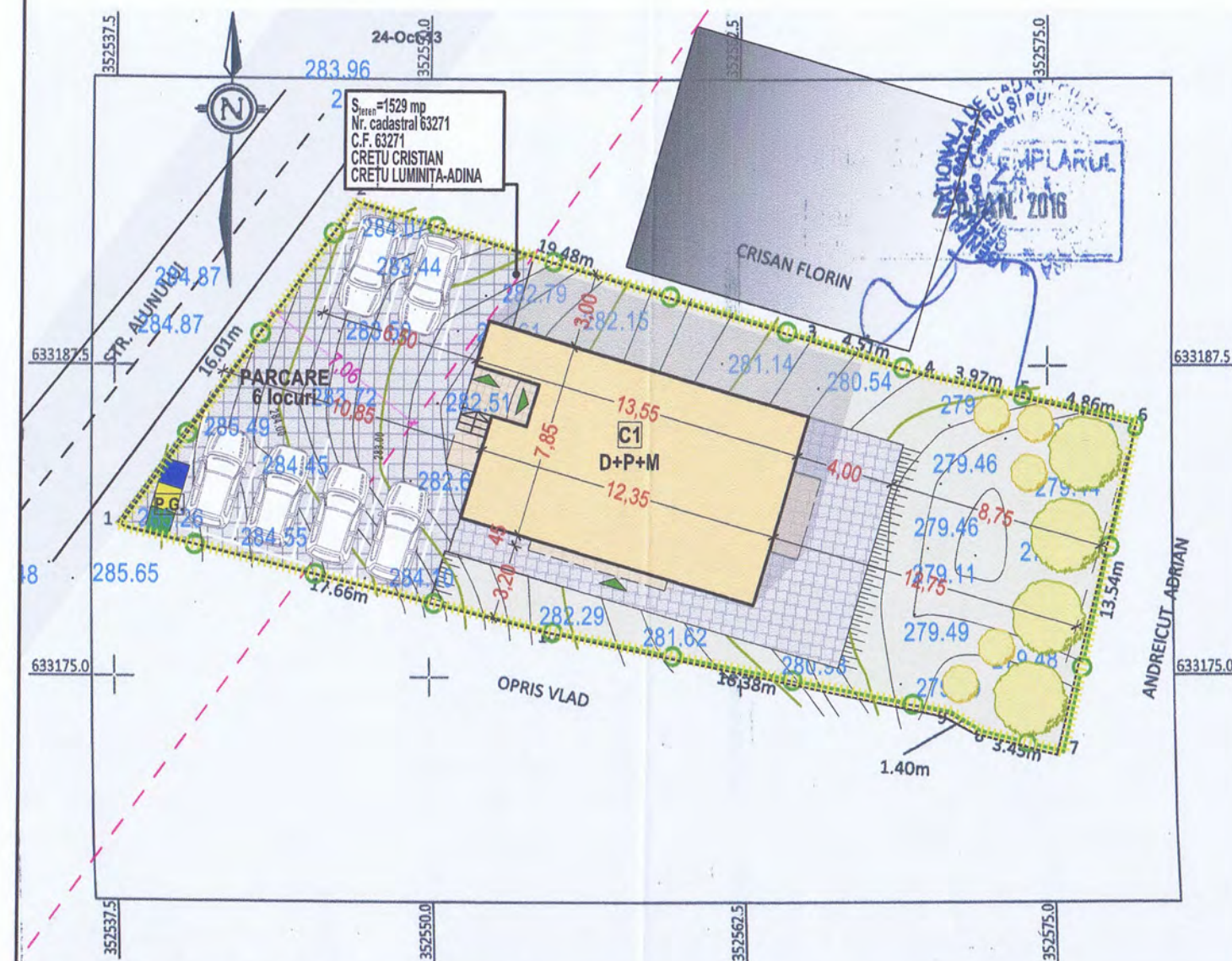
S alei pietonale	= 55,15 mp
S alei carosabile si parcare	= 142,75 mp
S construita	= 99,15 mp
S desfasurata	= 300,00 mp
S spatii verzi	= 202,95 mp
S teren	= 500,00 mp
P.O.T.	= 19,83 %
C.U.T.	= 0,60

PLAN DE INCADRARE - P.U.G. 2010 MUNICIPIUL ZALAU

SC. 1:5000



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		Beneficiar:		Proiect nr.:
VAP ARH project S.R.L. CUI 34312570		arh. Zebacinski Corneliu		CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA ADINA		7.16/2016
S.C. HatchBack ExE S.R.L.		S.C. HatchBack ExE S.R.L.		Adresa beneficiar: mun. Zalau, jud. Salaj, str. Careiului, nr. 13		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:		Faza:
sef proiect	arh. Zebacinski Corneliu		1:5000	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M SI A IMPREJMURII TERENULUI		P.U.D.
coordonator R.U.R.	arh. Zebacinski Corneliu		Data:	Adresa investitie: mun. Zalau, jud. Salaj, str. Alunului, nr. 7		Plansa nr.: U01
desenat	ing. Ardelean Daniel		03/2016	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE		



- LEGENDA**
- Limita de proprietate CREȚU CRISTIAN și soția CREȚU LUMINIȚA-ADINA
 - str. Alunului
 - Aliniament/retrageri obligatorii pentru construcții
 - Construcții existente
 - Construcție propusă D+P+M, Sc=99,15mp Sd=300mp
 - Circulații private, S=142,75mp+55,15mp=197,90mp
 - C1** Locuință semicolectivă - 3 apartamente
 - Imprejmuire teren, L=101,40ml
 - P.G.** Punct Gospodaresc Europubele pt. colectare selectiva
 - Accesuri cladire
 - Spatii verzi amenajate, S=202,95mp
 - Taluzuri amenajate
 - Vegetatie inalta/medie propusa

BILANȚ TERITORIAL

Sconstruita = 99,15 mp Sdesfasurata = 300,00mp
 SconstruitaD = 99,15 mp Steren = 500,00 mp
 SconstruitaP = 99,15 mp **POT propus=19,83%**
 SconstruitaM = 101,70 mp **CUT propus=0,60**

Coordonate Stereo 70

Nr.	N(m)	E(m)
1	633201.071	352378.769
2	633199.771	352383.087
3	633198.905	352386.960
4	633197.734	352391.679
5	633184.567	352388.514
6	633185.447	352385.173
7	633186.118	352383.939
8	633189.517	352367.920
9	633193.696	352350.782
10	633206.687	352380.117

Date Referitoare la Teren

Nr	Folosinta	Suprafata	Valoare	Descriere
1	A	500	0	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT
Total: 500mp				

Date Referitoare la Constructii

Nr	destinatie	Suprafata	Valoare	Descriere
0	0	0	0	0
Total: 0mp				

Nr. crt.	Modul de utiliz. al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	99,15	19,83
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	55,15	11,03
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	142,75	28,55
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	202,95	40,59
5.	Suprafata teren	500,00	100,00	500,00	100,00
Total		500,00	100,00	500,00	100,00

Suprafata Masurata = 500 mp
 Suprafata din Act = mp

MSCad



MARIAN SERGIU CALIN
 - consilier cadastru -

Receptionat OCPI SALAJ

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

29605/2013



SEMNTURA

REFERAT/ EXPERTIZA NR. / DATA

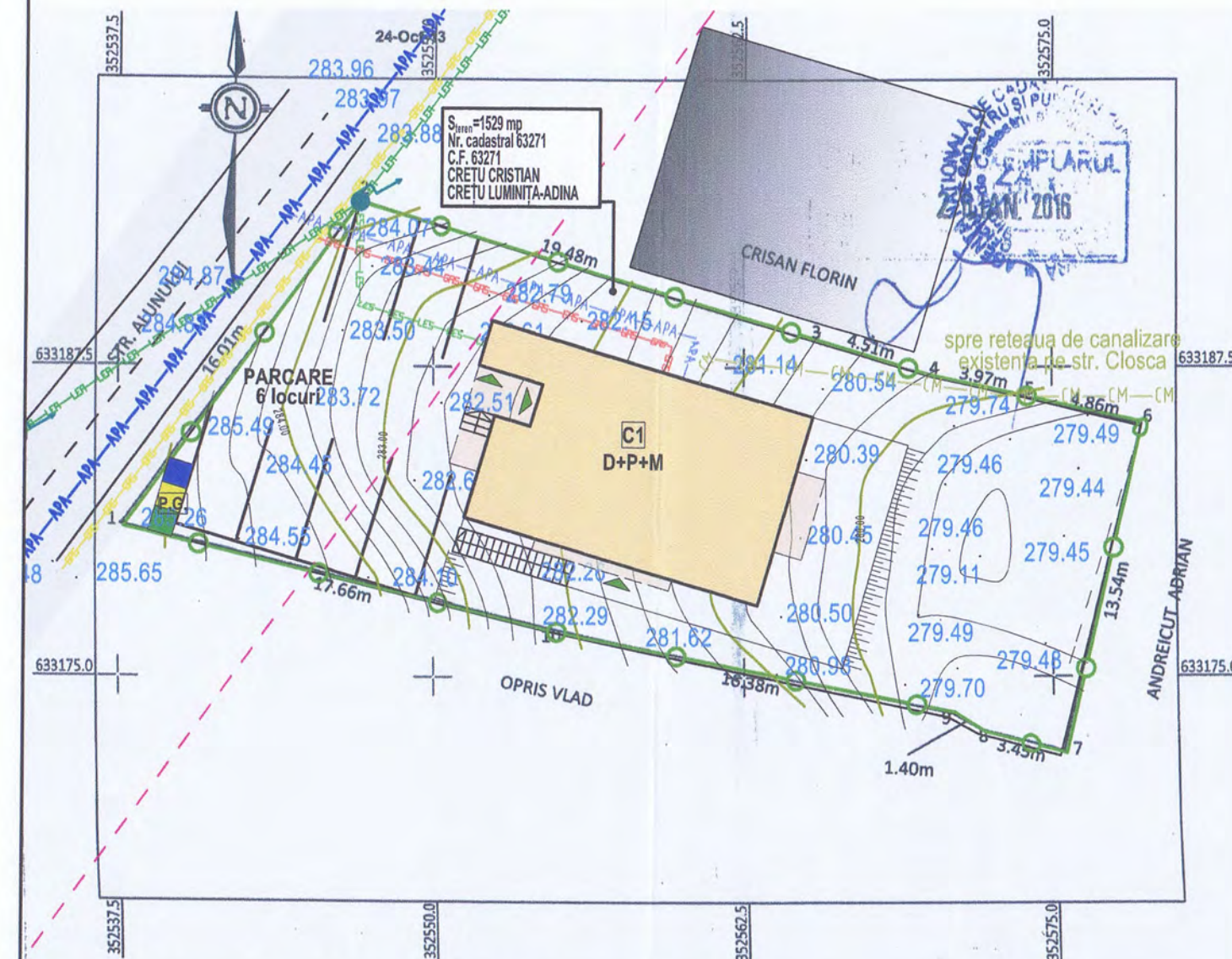
PROIECTANT GENERAL	arh. Zebacinski Corneliu	SUBPROIECTANT	arh. Zebacinski Corneliu	Beneficiar:	CREȚU CRISTIAN si soția CREȚU LUMINIȚA-ADINA	Proiect nr.:	7.16/2016
				Adresa beneficiar:	mun. Zalau, jud. Salaj, str. Careiului, nr. 13		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)	Faza:	P.U.D.
sef proiect	arh. Zebacinski Corneliu		1:250	Adresa investitie:	mun. Zalau, jud. Salaj, str. Alunului, nr. 7		
coordonator R.U.R.	arh. Zebacinski Corneliu		Data:	Titlu plansa:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșa nr.:	U03
desenat	ing. Ardelean Daniel		03/2016				

LEGENDA

- Limita de proprietate CREȚU CRISTIAN și soția CREȚU LUMINIȚA-ADINA
- str. Alunului
- Aliniament/retrageri obligatorii pentru construcții
- Construcții existente
- Construcție propusă D+P+M, Sc=99,15mp Sd=300mp
- Canal menajer existent
- Canal menajer propus
- Retea apa existenta PE DN 40MM
- Retea apa propusa
- Retea gaz existenta PN-DN 90MM
- Retea gaz propusa
- Linie electrica aeriana existenta LEA 20 KV
- Linie electrica subterana propusa
- Stalpi electrici

BILANȚ TERITORIAL

Sconstruita = 99,15 mp Sdesfasurata = 300,00mp
 SconstruitaD = 99,15 mp Steren = 500,00 mp
 SconstruitaP = 99,15 mp **POT propus=19,83%**
 SconstruitaM = 101,70 mp **CUT propus=0,60**



Coordonate Stereo 70

Nr.	N(m)	E(m)
1	633201.071	352378.769
2	633199.771	352383.087
3	633198.905	352386.960
4	633197.734	352391.679
5	633184.567	352388.514
6	633185.447	352385.173
7	633186.118	352383.939
8	633189.517	352367.920
9	633193.696	352350.762
10	633206.687	352360.117

Date Referitoare la Teren

Nr	Folosinta	Suprafata	Valoare	Descriere
1	A	500	0	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT
Total: 500mp				

Date Referitoare la Constructii

Nr	destinatie	Suprafata	Valoare	Descriere
0	0	0	0	0
Total: 0mp				

Nr. crt.	Modul de utiliz. al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	99,15	19,83
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	55,15	11,03
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	142,75	28,55
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	202,95	40,59
5.	Suprafata teren	500,00	100,00	500,00	100,00
Total		500,00	100,00	500,00	100,00

Suprafata Masurata = 500 mp
 Suprafata din Act = mp

MSCad

OCPI. SALAJ
MARIAN SERGIU CALIN
 - consilier cadastru -

Receptionat OCPI SALAJ
 Se confirma Suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

29605/2013



PROIECTANT GENERAL	VAPARH urban proiect SRL	SUBPROIECTANT	arh. Zebacinski Corneliu	Beneficiar:	CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA-ADINA	Proiect nr.:	7.16/2016
			S.C. HatchBack ExE S.R.L.	Adresa beneficiar:	mun. Zalău, jud. Salaj, str. Careiului, nr. 13		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)	Faza:	P.U.D.
sef proiect	arh. Zebacinski Corneliu		1:250	Adresa investitie:	mun. Zalău, jud. Salaj, str. Alunului, nr. 7		
coordonator R.U.R.	arh. Zebacinski Corneliu		Data:	Titlu plansa:	REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr.:	U04
desenat	ing. Illyes Gyorgy		03/2016				

LEGENDA

- Limita de proprietate CREȚU CRISTIAN și soția CREȚU LUMINIȚA-ADINA
- str. Alunului
- Aliniament/retrageri obligatorii pentru constructii
- Construcții existente

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

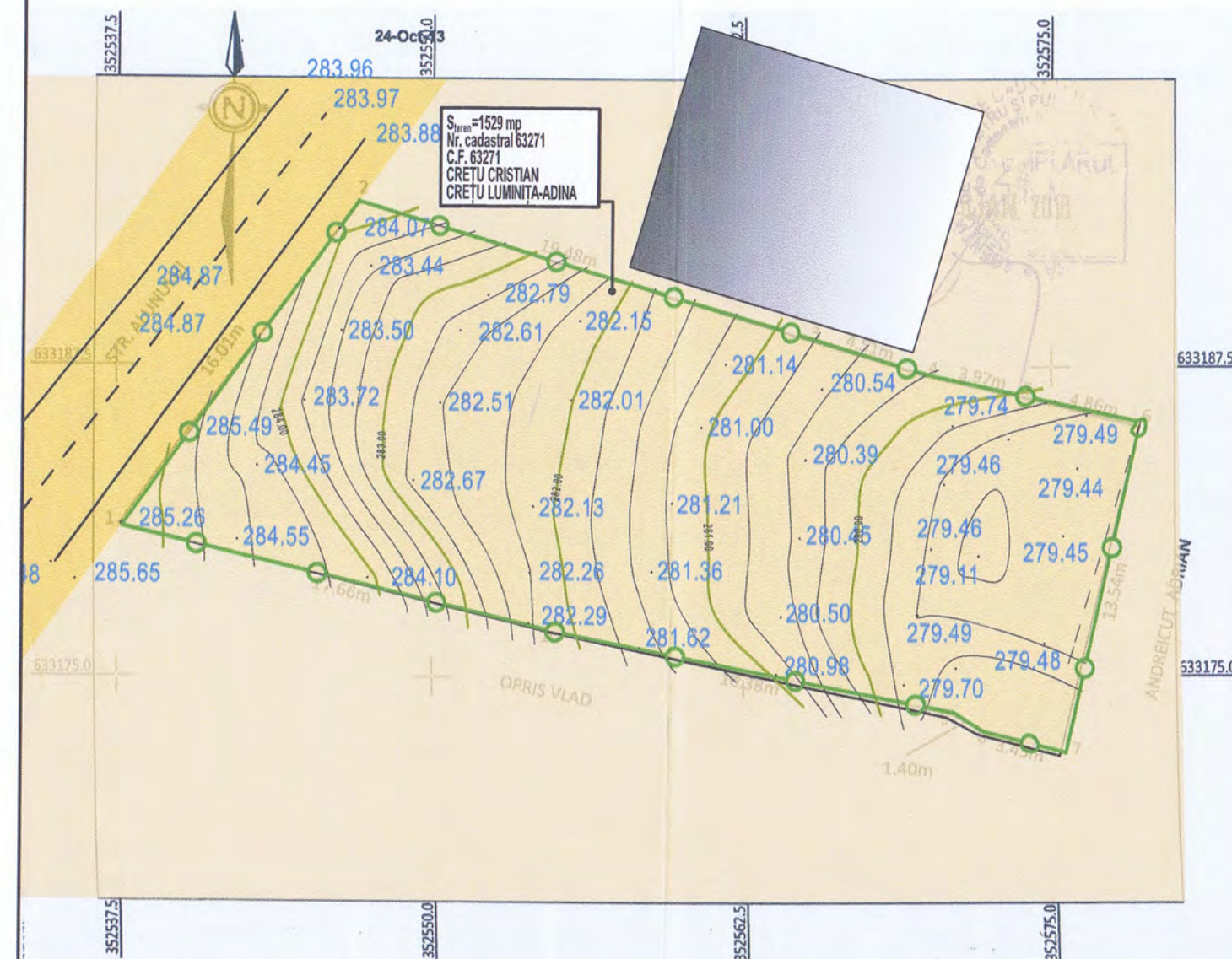
- Terenuri proprietate publica de interes national
- Terenuri proprietate publica de interes judetean
- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULATIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in dom. public

BILANȚ TERITORIAL

Sconstruita = 99,15 mp Sdesfasurata = 300,00mp
 SconstruitaD = 99,15 mp Steren = 500,00 mp
 SconstruitaP = 99,15 mp **POT propus=19,83%**
 SconstruitaM = 101,70 mp **CUT propus=0,60**



Coordonate Stereo 70		
Nr.	N(m)	E(m)
1	633201.071	352378.769
2	633199.771	352383.087
3	633198.905	352386.960
4	633197.734	352391.679
5	633184.567	352388.514
6	633185.447	352385.173
7	633186.118	352383.939
8	633189.517	352367.920
9	633193.696	352350.762
10	633206.687	352360.117

Date Referitoare la Teren				
Nr	Folosinta	Suprafata	Valoare	Descriere
1	A	500	0	TEREN INTRAVILAN IMPREJMUIT
Total: 500mp				

Date Referitoare la Constructii				
Nr	destinatie	Suprafata	Valoare	Descriere
0	0	0	0	0
Total: 0mp				

Nr. crt.	Modul de utiliz. al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	99,15	19,83
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	55,15	11,03
3.	Alei carosabile si parcare	0,00	0,00	142,75	28,55
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	202,95	40,59
5.	Suprafata teren	500,00	100,00	500,00	100,00
Total		500,00	100,00	500,00	100,00

Suprafata Masurata = 500 mp
 Suprafata din Act = mp

MSCad

OCPI SALAJ
 MARIAN SERGIU CALIN
 - consilier cadastru -

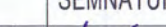
Receptionat OCPI SALAJ
 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

29605/2013



SEMNTURA

REFERAT/ EXPERTIZA NR. / DATA

PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		Beneficiar:		Proiect nr.
VAP ARH urban project S.R.L.		arh. Zebacinski Corneliu		CRETU CRISTIAN si sotia CRETU LUMINITA-ADINA		7.16/2016
S.C. HatchBack ExE S.R.L.		Adresa beneficiar:		mun. Zalău, jud. Salaj, str. Carului, nr. 43		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect:		Faza:
sef proiect	arh. Zebacinski Corneliu		1:250	INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE CU 3 APARTAMENTE, D+P+M SI A IMPREJMUIRII TERENULUI		P.U.D.
coordonator R.U.R.	arh. Zebacinski Corneliu		Data:	Adresa investitie: mun. Zalău, jud. Salaj, str. Alunului, nr. 7		Plansa nr.:
desenat	ing. Ardelean Daniel	03/2016	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA		U05	

