

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

1

HOTĂRÂREA NR. 266 din 19 septembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale” str. Morii nr. 89, beneficiară Dan Ariana Claudia

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 54436 din 22.07.2019, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 408 din 16.04.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 54436 din 22.07.2019;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 51925 din 11.07.2019, nr. 61258 din 21.08.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 11 din 03.09.2019;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 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;

În conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată 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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale” str. Morii nr. 89, inițiată și finanțată de beneficiara Dan Ariana Claudia, documentație Anexă 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 de Detaliu 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 „*Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe unifamiliale*” str. Morii nr. 89, beneficiară Dan Ariana Claudia, este de 2 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

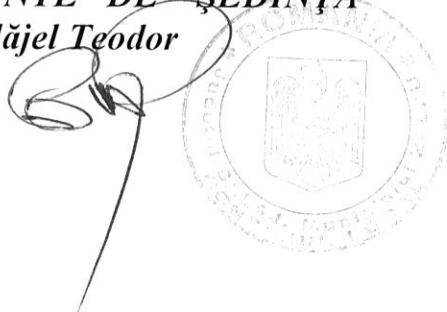
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență 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 județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Beneficiar: DAN ARIANA-CLAUDIA

Investitia: ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
UNIFAMILIALE

Adresa: STRADA MORII, FN, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 69087 ZALĂU, NR. CAD. 69087

Proiectant: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J12/939/14.03.2017
TEL: 0747112405

Data predării: 2019

Proiect nr: 21/2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE", la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Amplasamentul, teren in proprietate privata, are folosinta actuala de faneata si este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG 2010, terenul se afla in LFCm3 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate.

Imobilul este constituit din teren intravilan (4849,00 mp) și extravilan (151,00 mp), proprietate privată a numitei Dan Ariana Claudia, înscris în C.F. nr. 69087 Zalău, nr. cad. 69087, în suprafață de 5000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău. Imobilul se află sub incidența Legii 17/2014. Imobilul are asigurat accesul din str. Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018, și are categoria de drum.

In prezent terenul este liber de construit.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm3).

Sunt admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, cabinet medical, sedii firme dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe dacă Su<200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară.

Sunt interzise: discoteci, cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Parcela este construibilă dacă are suprafață min. de 500 mp și front minim la stradă de 15,00 m pentru cladiri izolate.

$P.O.T.max=25,00\%$, $C.U.T.max=0,6$.

$Hmax=6,00$ m la cornișă/streașină, nu se va depăși regimul $D+P+M/P+1E$.

Retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de minim 5,00 m. În cazul unei parcelări propuse, distanțele minime față de limite vor fi: laterale – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate; posterioară – 3,00 m pentru locuințe izolate/cuplate/înșiruite. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,50 m.

Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Sunt interzise învelitorile cu plăci de azbociment.

Parcela este construibilă dacă are asigurat accesul direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal constituită, conform H.G. 525/1996. Imobilul are asigurat accesul din str. Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018 și are categoria de drum.

Împrejmuirile vor fi transparente cu $Hmax=1,50$ m (din fier sau plasă metalică), cu soclu opac de cel mult 0,30 m înălțime.

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă. Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice: câte un loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. STUDIU GEOTEHNIC

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Apar probleme datorate apei de infiltrație superficială.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- se recomandă un sistem de colectare a apelor superficiale (drenaj la adâncimea de îngheț), pentru asanarea arealului.
- fundarea se va face cu încastrarea în praf argilos, tare, vărgat, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 290$ kPa.
- terenul de fundare se prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundație în trepte.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -0,90\text{m}$ în cazul fără subsol, sau $-1,10\text{m}$ pentru demisol. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

-se vor face lucrări de drenaj pe conturul demisolului, pentru descărcarea infiltrațiilor.

-este posibil ca în timpul executării fundațiilor să fie necesare epuizmente, deoarece contactul prelungit al terenului de fundare cu apa de infiltrație sau din precipitații poate afecta portanța acestuia și stabilitatea săpăturii.

-săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

-apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

-lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

Imobilul este constituit din teren intravilan (4849,00 mp) și extravilan (151,00 mp), proprietate privată a numitei Dan Ariana Claudia, înscris în C.F. nr. 69087 Zalău, nr. cad. 69087, în suprafață de 5000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău. Imobilul se află sub incidența Legii 17/2014. Categoria de folosință conform C.F. - fânează.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Imobilul are asigurat accesul din str. Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018 și are categoria de drum.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este inregistrat în C.F. Nr. 69087, Nr. Cad. 69087 si are o suprafata de 5000 mp. Terenul este marginit pe 3 laturi de proprietati private, iar pe latura sud - estica se va amenaja accesul auto si pietonal, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018, și are categoria de drum.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Categoria de folosinta a terenului este faneata. In prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG 2010 și Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalau, amplasamentul studiat se afla în LFCm3 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate. funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

Caracterul actual este dominat de parcele cu locuinte unifamiliale, izolate, în regim discontinuu. Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, construcțiile prezintă un aspect arhitectural de tip rural, exprimând caracterul programului de locuire, cu acoperisuri sarpanta. Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcela, majoritatea construcțiilor respecta aliniamentul, având o curte de primire în față și o grădina în spate.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent terenul este liber de construcții. Zona este dominată de clădiri cu caracter rural, izolat. Amplasamentul studiat se afla în LFCm3 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două tipuri de proprietate:

- zona strazilor - domeniu public de interes local
- terenuri private - proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Terenul de fundare este praf argilos, tare, vărgat sau cafeniu. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la – 0,70 m. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

-fundarea se va face cu încastrarea în praf argilos, tare, vărgat, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 290 \text{ kPa}$.

-terenul de fundare se prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundație în trepte.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -0,90 \text{ m}$ în cazul fără subsol, sau $-1,10 \text{ m}$ pentru demisol. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

-se vor face lucrări de drenaj pe conturul demisolului, pentru descărcarea infiltrațiilor.

-este posibil ca în timpul executării fundațiilor să fie necesare epuizmente, deoarece contactul prelungit al terenului de fundare cu apa de infiltrație sau din precipitații poate afecta portanța acestuia și stabilitatea săpăturii.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul in situatia prezentata.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterană apare în sondaje ca infiltrații cu caracter sezonier, necesită totuși un drenaj de asanare.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -0,90\text{m}$ în cazul fără subsol, sau $-1,10\text{m}$ pentru demisol. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Seismic, perimetrul municipiului Zalău se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativului P100-1-2013, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.10\text{ g}$, iar perioada de colt $T_c(\text{sec}) = 0.7$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

În prezent terenul este liber și nu prezintă nici o construcție. În zona amplasamentului există locuințe cu caracter rural, izolat, cu regim de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

3.12. Echiparea existentă

În prezent, în zona există rețea de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și rețele de telecomunicații.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "INTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE", la faza P.U.D., conform temei de proiectare dată de către beneficiar. Tema de proiectare se referă la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii a opt locuințe unifamiliale. Terenul are o suprafață de 5000 mp, este în proprietate privată, iar dreptul de proprietate asupra terenului în cauză aparține lui Dan Ariana Claudia.

În prezent terenul este liber de construit.

Conform certificatului de urbanism nr. 408 din 16.04.2019, mobilarea din interiorul parcelei va fi propusă în așa fel încât după dezmembrarea pentru circulația auto (se va da nr. cadastral distinct și se va nota în C.F. servitute de trecere pentru toate parcelele), fiecărei locuințe să îi revină 500,00 mp teren adiacent.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea viitoarelor construcții va fi de locuințe unifamiliale.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de limita de proprietate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME -
- ARIA CONSTRUITĂ: -
- ARIA DESFĂȘURATĂ: -

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME D+P/D+P+M/P+1
- ARIA CONSTRUITĂ: 864 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1728 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Construcția propusă va respecta distanțele minime impuse prin PUG.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de drum nou creat.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018 și are categoria de drum.

Pe terenul beneficiarului se va realiza un drum, se va da nr. cadastral distinct și se va nota în C.F. servitute de trecere pentru viitoarele parcele.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de executie, plastica arhitecturala si volumetria constructiei vor fi in deplina concordanta cu arhitectura zonei.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Imobilul are asigurat accesul din str. Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018 și are categoria de drum.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 2504 mp din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructiile nu vor influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Calitatea spatiului construit si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Imobilul are asigurat accesul din str. Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafață de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău conform extras C.F. respectiv domeniu public al Municipiului Zalău conform H.C.L. nr. 250 din 12 iulie 2018 și are categoria de drum.

Pe terenul beneficiarului se va realiza ulterior o dezmembrare pentru circulatia auto - se va da nr. cadastral distinct si se va nota in C.F. servitute de trecere pentru toate parcelele. Latimea drumului va fi de 8 m – vezi planse desenate.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Imobilul este constituit din teren intravilan (4849,00 mp) și extravilan (151,00 mp), proprietate privată a numitei Dan Ariana Claudia, înscris în C.F. nr. 69087 Zalău, nr. cad. 69087, în suprafață de 5000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău.

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME -
- ARIA CONSTRUITA: -
- ARIA DESFASURATA: -
- Hcornisa -
- POT existent 0%

PROPOS

- REGIMUL DE INALTIME D+P/D+P+M/P+1
- ARIA CONSTRUITA: 864 mp
- ARIA DESFASURATA: 1728 mp
- Hcornisa max 6,00 m
- POT propus 17,81%
- POT max(conform RLU) 25%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	0
CUT propus	0.35
CUT max(conform RLU)	0.6

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

În prezent, în zona există rețea de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și telecomunicații.

Deversarea apelor menajere se face în bazin vidanjabil impermeabil, cu colectarea și evacuarea apelor din precipitații prin lucrările de sistematizare verticală către exteriorul incintei.

4.18. Bilant teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

EXISTENT

• SUPRAFATA TEREN	5000 mp, din care:
• Suprafata teren intravilan	4849 mp și
• Suprafata teren extravilan	151 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	0 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	0 mp
• SUPRAFATA TEREN NEAMENAJ.	5000 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	0 mp
• POT existent	0%
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	69087
• NR. CAD.	69087
• CLASA DE ÎMPORTANTĂ	III
• CATEGORIA DE ÎMPORTANTĂ	C
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPUȘ

• SUPRAFATA TEREN	5000 mp, din care:
• Suprafata teren intravilan	4849 mp și
• Suprafata teren extravilan	151 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	864 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	1728 mp
• SUPRAFATA SPATII VERZI	2504 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	1532 mp
• SUPRAFATA LOC DE JOACA	100 mp
• POT propus	17,81%
• POT max. conform RLU	25%

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| • CUT propus | 0.35 |
| • CUT max. conform RLU | 0.6 |
| • REGIMUL DE INALTIME | D+P/D+P+M/P+1 |
| • Hcornisa max | 6.00 m |
| • NR. LOCURI DE PARCARE unifamiliala | minim 1 pentru fiecare locuinta |
| • NR. C.F. | 69087 |
| • NR. CAD. | 69087 |
| • CLASA DE IMPORTANTA | III |
| • CATEGORIA DE IMPORTANTA | C |
| • GRAD DE REZISTENTA LA FOC | III |
| • ZONA SEISMICA | "F" |

5. CONCLUZII

In cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare, pentru fazele urmatoare. Lucrarile de construire vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza D.T.A.C. si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Propunerea prezentata pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultatiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenti, cu specialisti din domeniul topografic si geologic, cu institutiile avizate si nu in ultimul rand respectand incadarea in LFCm3 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate. funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1, rezultand faptul ca investitia este una oportuna pentru terenul studiat.

Terenul in cauza a dobandit reglementari corespunzatoare zonei de incadrare prin urmare poate fi propus pentru construire.

Data
Mai 2019



Intocmit,
arh. Pop Paul

arh. Sonia Nicula

INCADRARE IN ZONA

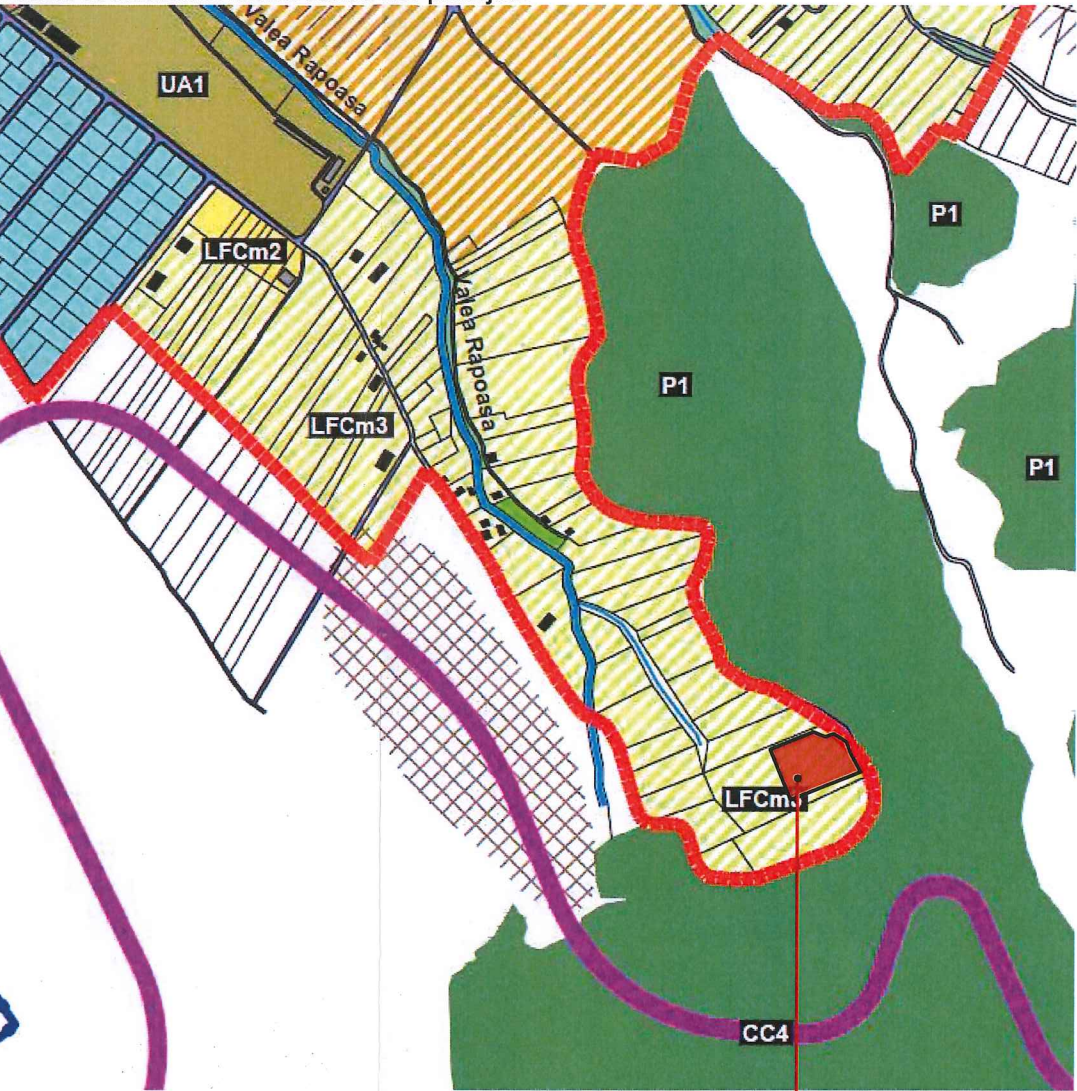
SURSA: GOOGLE MAPS



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: DAN ARIANA-CLAUDIA
AMPLASAMENT: STR. MORII, MUN. ZALAU,
JUD, SALAJ
CF NR. 69087, NR. CAD. 69087

INCADRARE IN PUG ZALAU

LFCm3 - Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse
situate in exteriorul limitei construite protejate



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: DAN ARIANA-CLAUDIA
AMPLASAMENT: STR. MORII, MUN. ZALAU,
JUD, SALAJ
CF NR. 69087, NR. CAD. 69087

LEGENDA

TEREN STUDIAT



INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISTIC	
arh. Nicula Sonia	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

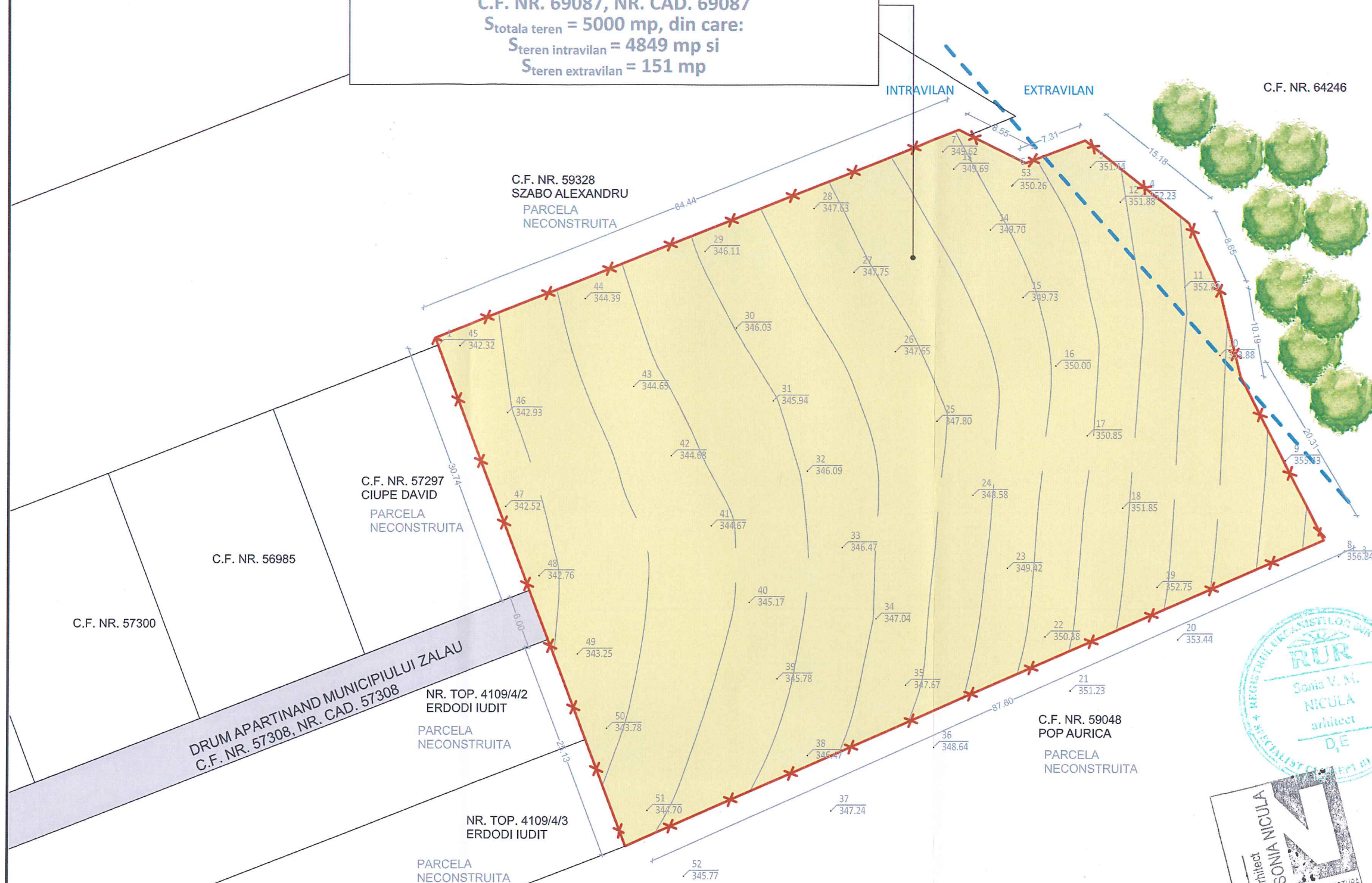
ADRESA AMPLASAMENT
Nr. CF. 69087, Nr. cad. 69087, Str. Morii, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DATE BENEFICIAR
DAN ARIANA-CLAUDIA Str. Padurii, Nr. 36, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA / P.U.G.

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21.2019	P.U.D.	1:500	05.2019	U.01	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: DAN ARIANA-CLAUDIA
AMPLASAMENT: STRADA MORII, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ,
C.F. NR. 69087, NR. CAD. 69087
 $S_{\text{totala teren}} = 5000 \text{ mp}$, din care:
 $S_{\text{teren intravilan}} = 4849 \text{ mp}$ si
 $S_{\text{teren extravilan}} = 151 \text{ mp}$



LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
	LIMITA INTRAVILAN
	TEREN STUDIAT
	CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE
	VEGETATIE MEDIE SI JOASA



INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

	ATELIER CONTRAST2 S.R.L. ateliercontrast2@gmail.com Str. Olanilor, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj
--	--

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISTIC	
arh. Nicula Sonia	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

ADRESA AMPLASAMENT
NR. CF. 69087, Nr. cad. 69087, Str. Morii, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

DAN ARIANA-CLAUDIA
Str. Padurii, Nr. 36, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21.2019	P.U.D.	1:500	05.2019	U.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

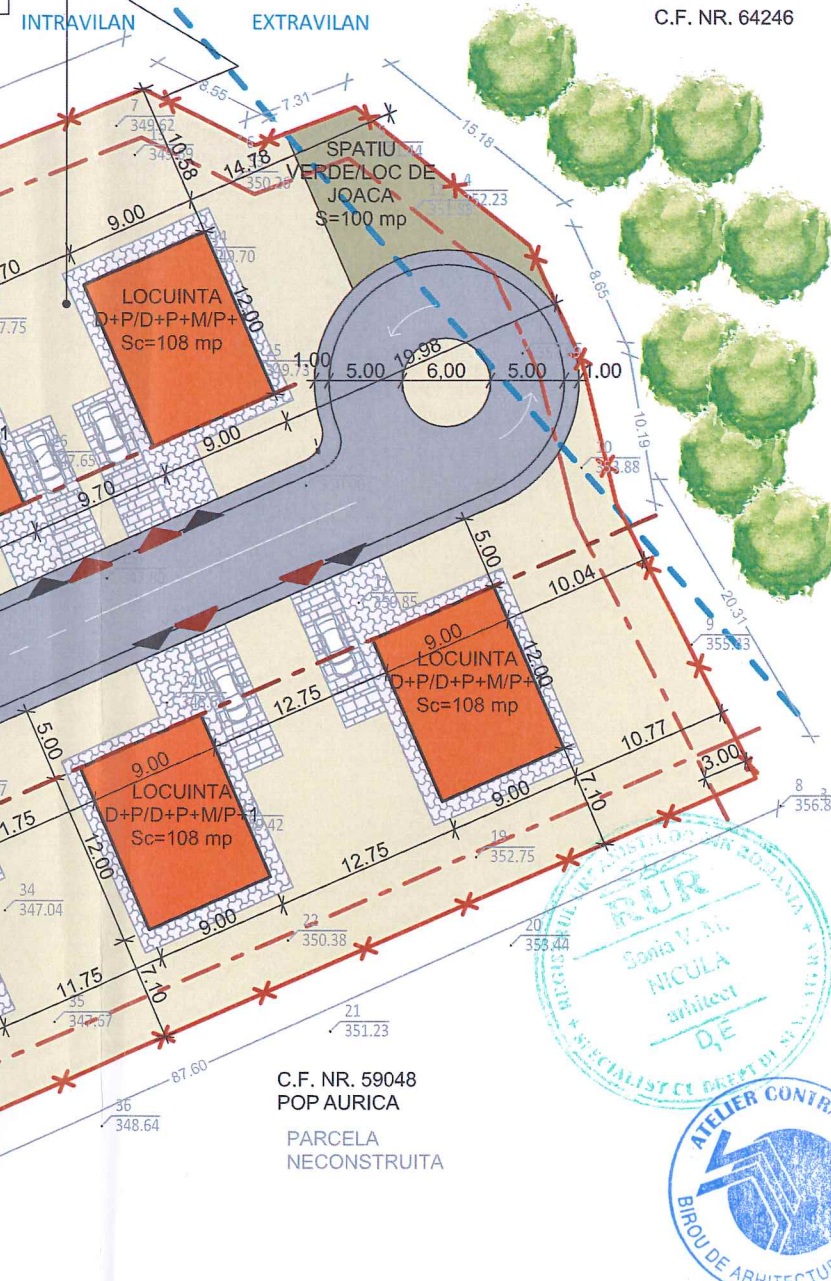
BILANT TERITORIAL	EXISTENT / INITIAL	
	mp	%
S teren	5000 mp (intravilan - 4849 mp, extravilan - 151 mp)	100 %
S constructii	-	-
S circulatii auto/pietonale	-	-
S spatii verzi	-	-
S teren neamenajat	5000	100 %

REGIM TEHNIC
LFCm3 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate. functiunea dominantă a zonei este aceea de locuinte unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P/D+P+M/P+1.
P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. maxim conf. RLU = 25 %
C.U.T. existent = 0 %
C.U.T. maxim conf. RLU = 0.6

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	630114.107	353939.999
2	630050.688	353966.181
3	630089.523	354044.756
4	630131.233	354020.362
5	630134.552	354014.567
53	630132.500	354005.695
7	630136.299	353997.662

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: DAN ARIANA-CLAUDIA
AMPLASAMENT: STRADA MORII, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ,
C.F. NR. 69087, NR. CAD. 69087
 $S_{\text{totala teren}} = 5000 \text{ mp}$, din care:
 $S_{\text{teren intravilan}} = 4849 \text{ mp}$ si
 $S_{\text{teren extravilan}} = 151 \text{ mp}$



LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA		ALEI AUTO/PARCARE
	LIMITA INTRAVILAN		ALEI PIETONALE
	CONSTRUCTII PROPUSE		VEGETATIE MEDIE SI JOASA
	SPATIU VERDE		ACCES AUTO / PIETONAL
	CIRCULATII PUBLICE AUTO-EXISTENTE		RETRAGERE LATERALA / POSTERIOARA PROPUSE
	ALEE DE INCINTA AUTO-PROPUSE		ALINIAMENT PROPUSE

Imobilul este constituit din teren intravilan(4849,00 mp) si extravilan (151,00 mp), proprietate privata a beneficiarului Dan Ariana Claudia, inscris in C.F. nr. 69087, nr. cad. 69087, in suprafata de 5000,00 mp. Imobilul are asigurat accesul din strada Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalau in suprafata de 772,00 mp, domeniul privat al Municipiului Zalau.

Se propune **INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE.**

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Clujului, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNTURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISTIC	
arh. Nicula Sonia	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

ADRESA AMPLASAMENT
 NR. CF. 69087, Nr. cad. 69087, Str. Morii, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

DAN ARIANA-CLAUDIA
 Str. Padurii, Nr. 36, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21.2019	P.U.D.	1:500	05.2019	U.03	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

BILANT TERITORIAL	PROPUS	
	mp	%
S_{teren}	5000 mp (intravilan - 4849 mp, extravilan - 151 mp)	100 %
$S_{\text{constructii}}$	864	17,81
$S_{\text{circulatii auto/pietonale}}$	1532	30,64
$S_{\text{spatii verzi}}$	2604	52,08
$S_{\text{teren neamenajat}}$	-	-

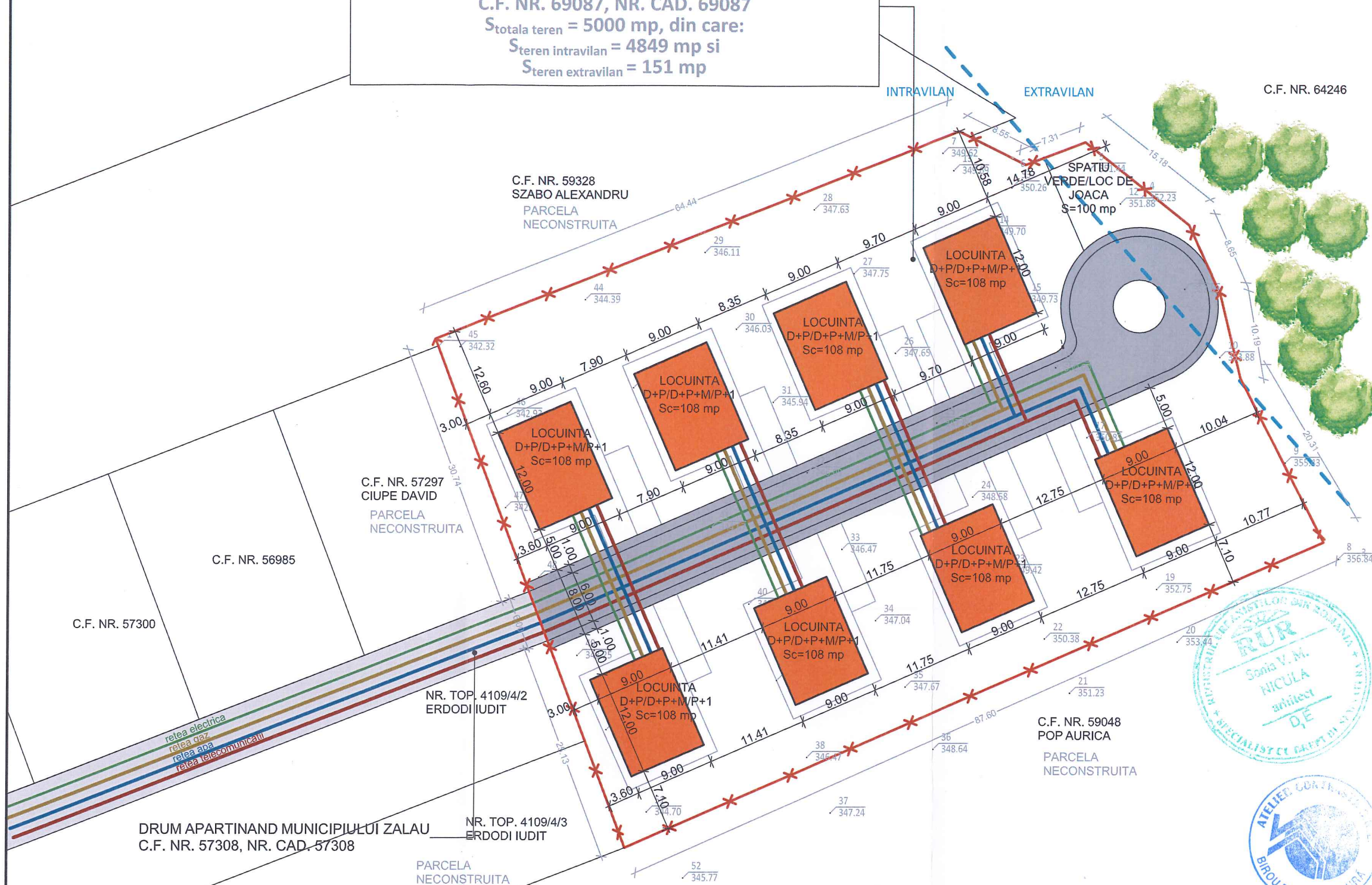
REGIM TEHNIC

LFCm3 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse, situate in exteriorul limitei construite protejate. functiunea dominantă a zonei este aceea de locuinte unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P/D+P+M/P+1.
 $S_{\text{c propusa}} = 864 \text{ mp}$
 $S_{\text{d propusa}} = 1728 \text{ mp}$
 P.O.T. existent = 0 %
 P.O.T. propus = 17,81 %
 P.O.T. maxim conf. RLU = 25 %
 C.U.T. existent = 0 %
 C.U.T. propus = 0.35
 C.U.T. maxim conf. RLU = 0.6
 $H_{\text{maxim}} = 6,00 \text{ la cornisa/streasină}$
 Regim de inaltime - D+P/D+P+M/P+1
 Nr. locuri de parcare - minim 8

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr. Pct.	X [m]	
1	630114.107	353939.999
2	630050.688	353966.181
3	630089.523	354044.756
4	630131.233	354020.362
5	630134.552	354014.567
53	630132.500	354005.695
7	630136.299	353997.662

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: DAN ARIANA-CLAUDIA
AMPLASAMENT: STRADA MORII, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ,
C.F. NR. 69087, NR. CAD. 69087
S_{totala teren} = 5000 mp, din care:
S_{teren intravilan} = 4849 mp si
S_{teren extravilan} = 151 mp



BILANT TERITORIAL	PROPUS	
	mp	%
S teren	5000 mp (intravilan - 4849 mp, extravilan - 151 mp)	100 %
S constructii	864	17,81
S circulatii auto/pietonale	1532	30,64
S spatii verzi	2604	52,08
S teren neamenajat	-	-

REGIM TEHNIC
LFCm3 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate. funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1.
Sc propusa = 864 mp
Sd propusa = 1728 mp
P.O.T. existent = 0 %
P.O.T. propus = 17,81 %
P.O.T. maxim conf. RLU = 25 %
C.U.T. existent = 0 %
C.U.T. propus = 0,35
C.U.T. maxim conf. RLU = 0,6
H_{maxim} = 6,00 la cornișă/streașină
Regim de înălțime - D+P/D+P+M/P+1
Nr. locuri de parcare - minim 8

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	630114.107	353939.999
2	630050.688	353966.181
3	630089.523	354044.756
4	630131.233	354020.362
5	630134.552	354014.567
53	630132.500	354005.695
7	630136.299	353997.662

LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA		RETEA ELECTRICA
	LIMITA INTRAVILAN		RETEA GAZ
	CONSTRUCTII PROPUSE		RETEA APA
	CIRCULATII PUBLICE AUTO-EXISTENTE		RETEA TELECOMUNICATII
	ALEE DE INCINTA AUTO-PROPUSA		
	VEGETATIE MEDIE SI JOASA		

Imobilul este constituit din teren intravilan (4849,00 mp) și extravilan (151,00 mp), proprietate privată a beneficiarului Dan Ariana Claudia, înscris în C.F. nr. 69087, nr. cad. 69087, în suprafața de 5000,00 mp. Imobilul are asigurat accesul din strada Morii, prin imobilul cu nr. cad. 57308 din C.F. nr. 57308 Zalău în suprafața de 772,00 mp, domeniu privat al Municipiului Zalău.

Se propune **INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE.**

Nota: Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament pe fațadele principale.

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Otilor, Nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISTIC	
arh. Nicula Sonia	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE

ADRESA AMPLASAMENT

NR. CF. 69087, Nr. cad. 69087, Str. Morii, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

DAN ARIANA-CLAUDIA
Str. Padurii, Nr. 36, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21.2019	P.U.D.	1:500	05.2019	U.04	297 x 420

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.