



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. 376 din 16 decembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare unitate teritorială de referință (UTR) și modificare indici urbanistici (POT și CUT), regim de înălțime și modificare retragere față de limita posterioară” str. Andrei Șaguna nr. 66, beneficiar Huluban Ioan Crăciun

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 73400 din 09.10.2019, precum și Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 189 din 26.02.2019, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 73400 din 09.10.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 71041 din 01.10.2019 și nr. 84212 din 20.11.2019, Avizul de oportunitate nr. 4 din 12.03.2019 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 364 din 20.03.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 13 din 11.10.2019;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr. 233 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 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 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 Zonal pentru schimbare unitate teritorială de referință (UTR) și modificare indici urbanistici (POT și CUT), regim de înălțime și modificare retragere față de limita posterioară” str. Andrei Șaguna nr. 66, inițiată și finanțată de beneficiarul Huluban Ioan Crăciun, documentație de urbanism 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 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 „*Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare unitate teritorială de referință (UTR) și modificare indici urbanistici (POT și CUT), regim de înălțime și modificare retragere față de limita posterioară*” str. Andrei Șaguna nr. 66, beneficiar Huluban Ioan Crăciun, este de 3 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
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Claudia Ardelean

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Claudia Ardelean mentioned in the text.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
SCHIMBARII UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)
SI MODIFICARE INDICI URBANISTICI (POT SI CUT),
REGIM DE INALTIME SI MODIFICAREA RETRAGERII
FATA DE LIMITA POSTERIOARA**



ZALAU, MARTIE 2019



PLAN URBANISTIC ZONAL

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARII
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) SI MODIFICARE INDICI
URBANISTICI (POT SI CUT), REGIM DE INALTIME SI MODIFICAREA
RETRAGERII FATA DE LIMITA POSTERIOARA

AMPLASAMENT

LOC. ZALAU, JUD. SALAJ, str. Andrei Saguna, Nr. 66, CF. NR. 67269

BENEFICIAR

HULUBAN IOAN-CRACIUN
LOC. ZALAU, JUD. SALAJ,

PROIECTANT URBANISM

AMV ARHIPRO SRL
Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

NUMAR PROIECT

5 / 2019

DATA ELABORARII

MARTIE 2019



LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANT URBANISM

AMV ARHIPRO SRL

Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj



COORDONATOR URBANISM

arch. Urb. Virginas Anca



PROIECTANT URBANISM

arch. Vele Mihaela



DESENAT

arch. Vele Mihaela



BORDEROU

DOCUMENTE ANEXATE

- Cerere
- Dovada achitării taxelor
- Dovada R.U.R.
- Act de identitate
- Extras CF
- Certificat de Urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize si acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism , respectiv Avizul de Oportunitate
- Studiu Geotehnic
- Documentatie Cadastrala in Stereo 70 vizat de OCPI - PAD

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Lista de semnături
- Borderou
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

PIESE DESENATE

- U.01 Plan de incadrare in zona / PUG
- U.02 Plan de situatie existent
- U.03 Reglementari urbanistice
- U.04 Reglementari – echipare edilitara
- U.05 Mobilare urbanistica



Elaborat : Arh. Vele Mihaela

CUPRINS

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

I.2. Obiectul P.U.Z.

I.3. Surse documentare

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

II.2 Incadrarea in localitate

II.3 Elemente ale cadrului natural

II.3.1 Geologia și seismicitatea

II.3.2 Masuri si recomandari:

II.4 Circulatia

II.5 Ocuparea terenurilor

II.6 Echipare edilitara

II.7 Probleme de mediu

II.8 Optiuni ale populatiei

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

III.2 Prevederi ale PUG

III.3 Valorificarea cadrului natural

III.4 Modernizarea circulatiei

III.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

III.7 Protectia mediului

III.8 Obiective de utilitate publica

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rol RLU

2. Baza legala a elaborarii

3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRARI** – ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARII UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) SI MODIFICARE INDICI URBANISTICI (POT SI CUT), REGIM DE INALTIME SI MODIFICAREA RETRAGERII FATA DE LIMITA POSTERIOARA
- **BENEFICIAR** - HULUBAN IOAN-CRACIUN
- **AMPLASAMENT** – Loc. Zalau, Str. Andrei Saguna, nr. 66, Jud Salaj
- **PROIECTANT GENERAL**
AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela
Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj
Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
- **DATA ELABORARII** – Iunie 2019

I.2. Obiectul P.U.Z.

• **Solicitari ale temei-program**

In urma stabilirii temei – program, documentatia de fata a fost intocmita la solicitarea beneficiarului in vederea construirii unei locuinte unifamiliale pe un teren amplasat intr-un UTR cu institutii si servicii de interes public.

Planul urbanistic zonal constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona studiata, stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei cuprinzatoare a situatiei existente. Analiza se va efectua pornind de la situatia juridica a terenului, posibilitatile oferite de echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile terenului studiat precum si criteriile de functionalitate, urbanistice si arhitecturale.

Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 189/26.02.2019, emis de Primaria Municipiului Zalau si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor PUZ, in vigoare.

Conform temei solicitate, Prin PUZ se va schimba destinatia amplasamentului din UTR ISP2 - institutii si servicii de interes public in UTR LFCM2 - zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate. Se va stabili modul de amplasare a viitoarei constructii propuse fata de vecinatati, accesul auto si pietonal, inidicii urbanistici (POT si CUT) si regimul de inaltime. Avand in vedere ca se vor propune modificari al indicatorilor urbanistici se va crea un nou UTR - LFCm2-A pentru amplasamentul studiat.



Documentatia se va elabora in scopul mobilarii terenului cu o locuinta unifamiliala cu terasa si anexa, avand regimul de inaltime in corelare cu functiunea dominanta a zonei si recomandarile studiilor geotehnice.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

Conform PUG Zalau, aprobat prin HCL nr.117 /2010, terenul studiat face parte din UTR - ISP2 - institutii si servicii de interes public, fiind in prezent liber de constructii. Amplasamentul se afla pe strada Andrei Saguna, intr-un cartier in care predomina zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate.

La intocmirea planului urbanistic zonal se va studia terenul situat in intravilanul municipiului Zalau, in suprafata totala de 1400 m, aflandu-se in proprietatea domnului Huluban Ioan Craciun.

Documentatia va oferi instrumentul necesar realizarii unui concept unitar si coerent de dezvoltare a zonei, de echipare edilitara, prin corelarea cu Planul Urbanistic General al municipiului.

Prevederi ale PUG Zalau pentru zona ISP2 – Subzona institutii si servicii de interes public existente situata in exteriorul limitei construite protejat

Functiunea dominanta este de institutii si servicii de interes public existente si propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala , invatamant, sport, turism, comert si servicii.

Functiuni complementare admise in zona sunt : circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcare si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara.

Utilizari permise cu conditii : Orice interventie in exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde institutii / servicii publice dispersate, este conditionata de existent unui PUZ / PUD, ce se va elabora si aproba pentru fiecare obiectiv in parte, insotit de un regulament corelat cu cel de fata.

Utilizari interzise :

- unitati productive poluante sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- statii de intretinere auto;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en-gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

I.3. Surse documentare

Documentatia are la baza

- Aviz prealabil de oportunitate nr. 4 / 12.03.2019
- Certificatul de Urbanism nr. 189 din 26.02.2019
- Ridicari topografice ale terenului in zona studiata cu curbe de nivel, amplasamentele cu toate utilitatile existente cat si vecinatatile, cu viza OCPI.
- Studiul geotehnic
- Planul de incadrare a zonei studiate la scara 1/500 si ortofotoplanul la scara 1:5000
- Planul Urbanistic General al Municipiului Zalau si RLU aferent, aprobat prin HCL nr.117/2010
- Studiu istoric al Mun. Zalau
- Extrase din Carte Funciara privind proprietatile si suprafetele terenurilor studiate ce s-au obtinut de la O.C.P.I.
- Avand in vedere obiectul lucrarii, la elaborarea documentatiei s-a avut in vedere „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic zonal”, reglementare tehnica cu indicativ: GM – 010 – 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 Aug. 2000.

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**
- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**



Dezvoltarea localității s-a realizat extinzându-se în partea de Nord, Sud-Est și Sud-Vest a vechii vetre, de-a lungul vailor principale. Prima reprezentare grafică a localității se găsește în prima ridicare jusefină realizată în perioada 1769-1773 (fig. 1), unde vatra localității, inclusiv trama strădala, este deja relativ bine constituită, destul de apropiată configurației de început de sec. XIX-XX. Se observă faptul că este figurată biserica pe amplasamentul bisericii reformate de azi (Str. Andrei Saguna), dar configurația cunoscută a pieței centrale încă nu era formată. În urma studiului asupra hărții jusefine se poate observa că amplasamentul studiat se află la limita construită a zonei centrale unde ulterior a fost organizat Cimitirul Central al orașului, parcela de colț nesuferind modificări majore.

La sfârșitul perioadei moderne apar rețelele actuale de drumuri.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității**

Dezvoltarea localității s-a realizat extinzându-se în partea de Nord, Sud-Est și Sud-Vest a vechii vetre, de-a lungul vailor principale. Prima reprezentare grafică a localității se găsește în prima ridicare jusefină realizată în perioada 1769-1773 (fig. 1), unde vatra localității, inclusiv trama strădala, este deja relativ bine constituită, destul de apropiată configurației de început de sec. XIX-XX. Se observă faptul că este figurată biserica pe amplasamentul bisericii reformate de azi (Str. Andrei Saguna), dar configurația cunoscută a pieței centrale încă nu era formată. În urma studiului asupra hărții jusefine se poate observa că amplasamentul studiat se află la limita construită a zonei centrale unde ulterior a fost organizat Cimitirul Central al orașului, parcela de colț nesuferind modificări majore.

La sfârșitul perioadei moderne apar rețelele actuale de drumuri.

- **Potențial de dezvoltare**

Planul urbanistic General al Municipiului propune păstrarea caracterului rezidențial al zonei.

II.2 Incadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc**

Terenul pentru care se dorește reconfirmarea zonei este amplasat în intravilanul municipiului Zalau, în zona centrală a orașului. Pentru a oferi o analiză coerentă, s-a abordat studiul segmentului delimitat de strazile Kossuth Lajos și Porolissum.

Delimitările perimetrului studiat sunt:

- La NV - Str. Andrei Saguna
- La NE - proprietate privată
- La S - Str. Andrei Saguna
- La SE - proprietate privată

Strada Andrei Saguna este fosta stradă a Cimitirului, strada care conduce spre cimitirul reformat și public. Distanțele față de limitele intravilanului sunt aproximativ egale atât pe E-V cât și pe N-S.

În ceea ce privește organizarea tramei stradale existente, trama tradițională a fost semnificativ modificată prin generarea unor bulevarde largite, care leagă principalele accese în oraș, completate cu strazi de legătură, care unesc cartierele, strazi de deservire și strazi particulare. Una dintre strazile de legătură este strada Andrei Saguna care face legătura dintre nucleul central al orașului (Str. Corneliu Coposu) și cartierul Posolissum (Str. Porolissum), traversând strada Kossuth. Unitățile teritoriale de referință întâlnite de-a lungul strazii sunt ISP1 - instituții și servicii de interes public existente situate în interiorul limitei construite protejate, LFCm1 - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate, LFCm2 - locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate, DS1 - zonă cu destinație specială, LFCm4 - locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în interiorul limitei construite protejate, LFCm5 - locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

În general, sistemul de lotizare este la fel pe toată lungimea strazii, fiind un țesut urban cu parcelar tipic locuințelor individuale. Parcelele au forme trapezoidale sau dreptunghiulare, dispuse perpendicular pe strada, cu locuințe retrase sau nu de la aliniament și de la limitele laterale. Mobilarea loturilor este la fel de variată, având în vedere diversitatea loturilor, respectiv diferitele moduri și perioade de construire. Pe segmentul strazii Andrei Saguna, cuprinsă între strada Kossuth și strada Porolissum, parcelele au rezerve mari de teren.

II.3 Elemente ale cadrului natural

• Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În raport cu relieful, datorită situării într-un cadru natural deluros cu văi, dezvoltarea așezării a urmărit elementele naturale favorabile, valea și alte fire de apă în configurația sa spațială, dezvoltându-se de-a lungul văii Zalăului.

Amplasamentul studiat prezintă o declivitate evidentă pe direcția SE-NV, porțiunea cea mai înaltă se regăsește pe latura SE a parcelei, terenul fiind situat pe versantul de est al orașului, cu expunere vestică.

II.3.1 Geologia și seismicitatea

Roca de bază este de vârstă panoniană și cuprinde depozite de argile marnoase. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje. Formațiunea acoperitoare cuprinde deluvii de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul de diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

II.3.2 Măsură și recomandări:

- pe limita amonte se vor lua măsuri de punere în siguranță a vecinătății;
- fundarea se va face cu încastrarea în praf argilos, eluvial, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{conv}=300kPa$;
- terenul de fundare prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundație în trepte;



- adancimea de fundare minima recomandata $D_f = -1,80\text{m}$, se recomanda demisol/subsol. Scarile si terasele se vor funda la aceeasi cota cu imobilul;
- se vor face lucrari de drenaj pe conturul demisolului, pentru descarcarea infiltratiilor;
- si in timpul executiei fundatiilor se vor realiza epuizmente, deoarece contactul prelungit al terenului de fundare cu apa de infiltratie sau din precipitatii poate afecta portanta acestuia si stabilitatea sapaturii;
- sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat;
- apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse;
- lucrarile de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate;

II.4 Circulatia

Din punct de vedere al circulatiei, zona studiata este deservita de strada Andrei Saguna, strada cu profil de categoria a II-a, respectiv cate o banda de circulatie pe sens, cu trotuare partial amenajate. Drumul este adaptat zonei rezidentiale pe care o deserveste (in special traficul riveran) si mai rar traficul cu gabarit depasit, avand o latime de 7 m. Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Kossuth, strada Crangului, strada Locotenent Colonel Moldoveanu precum si din strada Porolissum.

II.5 Ocuparea terenurilor

• Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat prin PUZ, incadrat in UTR - ISP2 - institutii si servicii de interes public, este amplasat in unitatea de referinta preponderent rezidentiala UTR - LFCm2 - zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate.

• Relationari intre functiuni

In vecinatatea terenului studiat unitatile de referinta sunt : ISP1, LFCm1, DS1, LCFm2, LCFm4, LCFm5 (conform plan de incadrare in PUG).

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Perimetrul studiat prin prezentul PUZ are o suprafata totala de 1400 mp si este liber de constructii. Coeficientii urbanistici pentru zona studiata (inclusiv zonele invecinate) stabiliti prin PUG sunt POT max - 25% si CUT max - 0,6. Coeficienti existenti pe teren sunt POT - 0% si CUT - 0

• Aspecte calitative ale fondului construit

Intreaga zona este ocupata de functiunea de locuire. Constructiile existente au fost realizate in perioada anilor '70-'80, majoritatea aflandu-se intr-o stare buna, dintre care, un procent 20-30% s-au renovat in ultimii ani.

• Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Amplasamentul are cai de comunicatie rutiere in stare buna de utilizare care fac legatura cu institutiile publice ale zonei, precum Biblioteca Judeteana, Directia de Sanatate Publica, Biserica Reformata si Ortodoxa Sfanta Treime, Cabinete medicale, Gradinita cu program prelungit, Scoala Gimnaziala Gh. Lazar, Cimitirul Central, Inspectoratul Judetean de Politie, Tribunalul Salaj si Spitalul de Boli Contagioase.



• **Asigurarea cu spatii verzi**

Spatiile verzi a zonei vor fi asigurate prin gradinile aferente cladirilor construite sau propuse spre construire. In imediata vecinatate, in capatul strazii spre zona centrala, este amplasat Parcul Central al Municipiului Zalau.

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

Terenul studiat se gaseste pe versant stabil. Accidente morfologice natural sau antropice : pe limita amonte se gaseste o gospodarie sare s-a rambleiat, existand riscuri de surpare.

Perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic al Vaii Zalau, mal drept.

Regimul apelor subterane este nepermanent si cuprinde infiltratii abundente.

• **Principalele disfunctionalitati**

- amplasamentul este incadrat intr-o Unitate Teritoriala de Referinta care nu este specifica locuirii, functiune principala care predomina in acesata zona;
- amplasamentul este in apropierea cimitirului;
- lipsa trotuarelor amenajate si a pistelor de biciclete;
- lipsa retelei de canalizare;
- aspectul general al strazii este unul dezordonat - rigole neacoperite, limitele spatiilor verzi nu sunt delimitate prin borduri fata de carosabil, cablurile electrice aeriene urmeaza un traseu aleatoriu;

II.6 Echipare edilitara

In zona exista o infrastructura bine conturata. Retelele stradale sunt pozate in strada Andrei Saguna de unde pornesc racorduri catre amplasamentul studiat. Este asigurata alimentarea cu apa, alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu gaze natural. In prezent, zona nu este echipata cu retea de canalizare.

II.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM(nr. 214/RT1999)- MLPAT(nr. 16/NN/1999) si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism. Zona studiata nu ridica probleme deosebite de mediu.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

• **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Zona ce se studiaza este un spatiu neconstruit si neutilizat. Acest teren este inconjurat de proprietati ce au destinatia de locuire. Cadrul natural, pozitia parcelei, distanta mica fata de centrul municipiului sunt propice pentru a se executa o locuinta unifamiliala.

• **Evidentierea riscurilor naturale si antropice** – Nu este cazul

• **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**– Nu este cazul

• **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protective** – Nu este cazul

II.8 Optiuni ale populatiei

Pentru ansamblurile UTR – LFCm2 existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective cum sunt:

- refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor verzi;
- extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
- ameliorarea aspectului cladirilor ;

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pe amplasament nu sunt imobile sau retele.

Terenul de fundare nu prezinta variatii ample de granulometrie, umiditate de natura sa creeze comportamente diferite sub sarcini, in concluzie tasarile diferite sunt limitate.

Categoria geotehnica a terenului este 2, risc geotehnic moderat.

Ridicarea topografica prezinta o diferenta de nivel de aproximativ 4m, ceea ce a condus la realizarea unei constructii cu demisol iar anexa (la nivelul parterului) este propusa pe limita de proprietate ca sustinere a terenului din amonte.

III.2 Prevederi ale PUG

Prevederi ale PUG Zalau pentru zona LFCm2 – Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate.

Functiunea dominanta zonei este aceea de locuinte locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P - D+P+M / P+1

Functiuni complementare admise in zona sunt :

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente, anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industrială in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii / profesii libere, dispensar / cabinet medical, sedii firme, daca S util este sub 200 mp;
- crese / gradinite, daca S util este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca ;
- circulatie pietonala si carosabila, parcare, garaje, spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii, constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizari permise cu conditii : Orice interventie din exteriorul limitei construite protejate este conditionata de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata.

Utilizari interzise : discoteca, club, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat, unitati agro-zootehnice, adaposturi pentru animale, abatoare, statii de intretinere auto, constructii provizorii de orice natura, depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

III.3 Valorificarea cadrului natural

Se propune sistematizarea cadrului natural existent. Terenul liber de constructii va fi mobilat cu o locuinta unifamiliala, spatii verzi, terase si locuri de parcare. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor si se va pune accent pe amenajarea spatiilor verzi si pe plantarea de arbori.

III.4 Modernizarea circulatiei

Artera majora de circulatie in zona studiata este strada Andrei Saguna, strada cu dublu sens, lipsita de semaforizari, statii pentru transportul in comun, trasee pietonale, piste pentru biciclisti sau conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati. Accesul auto de pe strada se mentine in forma actuala. Pentru accesul auto se propune pavarea unei zone semicarosabile, direct din strada, amplasata in fata garajelor imobilului.

Pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu se va asigura :

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere;
- acces pentru interventii in caz de incendiu;
- accesul si zona carosabila sa nu fie obstructionata prin mobilier urban, ele sa fie pastrate libere in permanenta;
- min 1 loc de parcare pe parcela;
- inaltimea libera de trecere pe sub obstacole sa fi de min 2,10m;
- in dreptul iesirilor din garaje, trotuarul va fi interrupt si rotunjit la coturi;
- stratul de uzura al cailor pietonale se va rezolva astfel incat sa impiedice alunecarea chiar si in conditii de umiditate;
- panta cailor pietonale va fi in profil transversal max. 2%;

III.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

• Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Suprafata terenului este de 1400 mp, cu front la drumul public de 70,37 m lungime. Planimetric, terenul are forma trapezoidala neregulata, cu urmatoarele dimensiuni in plan : latura NV – 70,37 m, latura NE – 28,74 m, latura S – 24,54 m si latura SE – 50,62 m.

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament, limitele laterale, limita posterioara

Conform PUG se mentin regimul de construire, distantele dintre cladiri, aliniament

- retragerea fata de aliniamentul la strada Andrei Saguna pe latura NV – 5m
- retragerea fata de aliniamentul la strada Andrei Saguna pe latura S – 5m
- retragerea fata de limita laterala pe latura NE – 3m

Propunerea prin PUZ - modificarea retragerii fata de limita posterioara pe latura SE – 0 m
(Conf. Plan de situatie propus si Declaratia notariala prin Incheiere de autentificare nr. 437 din 4.04.2019)

• Regimul de inaltime

Propunere prin PUZ - modificarea regimului de inaltime in D+P+E (8 m la cornisa/streasina).

• Reguli privind asigurarea acceselor obligatorii

Propunerea prin PUZ - accesul pietonal catre imobilul propus si cel auto catre parcajul subteran cat si catre parcajele exterioare propuse se realizeaza de pe strada Andrei Saguna.

• Prevederi cu privire la echiparea tehnico edilitara

In zona studiata exista retele edilitare de alimentare cu apa rece, gaze naturale si energie electrica, cu exceptia retelei de canalizare. Pentru realizarea obiectivului de investitie propusa prin acest studiu nu este necesara nicio deviere ale retelelor existente in zona.

Se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.



Toate lucrarile edilitare se vor realiza dupa obtinerea avizelor necesare de la regiile si societatile implicate.

• **Bilant teritorial pe amplasament**

	EXISTENT	PROPUS
S teren	1400 mp	1400mp
Regim de inaltime	D+P+M / P+E	D+P+E
P.O.T.	25,00%	30,00 %
C.U.T.	0,60	0,72
Suprafata terenului	1400 mp	1400
Suprafata construita	0,00	380,55
Suprafata desfasurata	0,00	953,95

III.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

• **Alimentarea cu apa** - Asigurarea necesarului de apa se va face prin racordul la reseaua de apa existenta in zona. In cazul functiunilor noi, breviarul de calcul privind dimensionarea racordului va stabili necesarurile pentru nevoile tehnologice, igienice si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Canalizarea menajera** - Amplasamentul nu este asigurat cu retea de canalizare in sistem unitar. Apele uzate menajere vor fi colectate in reseaua de canalizare de incinta, dirijata spre bazinul vidanjabil amplasat pe proprietate. Extinderea retelei de canalizare pe strada Andrei Saguna este cuprinsa in Programul Operational Infrastructura Mare (POIM) pentru perioada 2018-2023. In momentul in care se va realiza reseaua de canalizare pe strada, beneficiarul se va racorda obligatoriu la aceasta. Astfel, reseaua de canalizare de incinta va fi directionata catre reseaua de canalizare publica a municipiului.

• **Canalizarea pluviala** - Apele pluviale colectate de pe acoperisul cladirii se vor colecta prin sistemul de jgheaburi si burlane si vor fi directionate catre bazinul colector ape pluviale. Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile, din zona locurilor de parcare si a trotuarelor se vor colecta prin sistemul de rigole si vor fi directionate catre bazinul colector ape pluviale.

• **Alimentarea cu energie electrica** - se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Alimentarea cu gaze naturale** - se va asigura prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona. Reteaua de incinta va fi astfel dimensionata incat sa asigure necesarul pentru buna functionare a obiectivului. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

• **Alimentarea cu energie termica** - se va asigura in sistem individual prin radiatoare alimentate cu apa calda si incalzirea in pardoseala ce vor fi racordate la centrala termica cu functionare pe combustibil gazos. Gazele de ardere de la centrala termica sunt dispersate in atmosfera prin cosul de dispersie amplasat pe peretele exterior.



- **Telecomunicatii** – se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă în zonă. Racordarea se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

III.7 Protecția mediului

Proiectul nu prevede activități cu impact negativ asupra mediului înconjurător. În cadrul amenajărilor exterioare sunt propuse plantări de arbori, arbuști și vegetație joasă.

Se vor respecta prevederile legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

- **Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

Natura activităților, substanțelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminări ale solului, ale apei freatică, degajări de mirosuri, gaze de ardere, substanțe nocive viabile sau neviabile, radiații.

Instalațiile de producere, stocare, transport și evacuare a substanțelor, produselor, reziduurilor nu vor determina contaminări ale solului și ale apei freatică.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

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

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

Zona studiată nu prezintă risc de inundații.

- **Protecția Calității Apelor** - Se vor interzice activități poluante cu risc tehnologic sau care incomodează traficul, construcții provizorii de orice natură, mai puțin lucrările de organizare de șantier, depozitari de materiale reutilizabile, anexe gospodărești, platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc);

Nu sunt surse de poluare a calității apelor. Nu există ape uzate tehnologice sau menajere deversate în receptori naturali.

Apele pluviale vor fi preluate de jgheaburi, burlane și rigole, evacuate în mediu prin sistematizarea terenului. Acestea sunt considerate convențional curate, avându-se în vedere faptul că nu sunt surse notabile de impurificare a lor.

- **Protecția Aerului** - Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt:

- praful rezultat de la rularea mijloacelor de transport pe căile de acces din incinta obiectivului, execuția sistematizării pe verticală, împrăștiere balast, pamant, compactare, construire, etc
- gazele de esapament rezultate de la mașini și utilaje în timpul funcționării;

Ca și măsuri pentru reducerea la minim a impactului produs asupra calității aerului pe timpul efectuării lucrărilor de construcție, se recomandă:

- respectarea graficelor de lucru pentru fiecare tronson în parte;
- mijloacele de transport pentru materiale vor fi prevăzute cu prelată pentru evitarea împrăstierii de particule cu ajutorul vântului;
- mijloacele de producție echipate cu motor vor respecta HG 332/2007 pentru procedurile de aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere a motoarelor destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor gazoase și de particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- efectuarea reglajelor corespunzătoare la motoarele mijloacelor de producție;



- pentru evitarea raspandirii prafului pe o raza mai mare se recomanda ca in special in zilele cu conditii nefavorabile sa nu se limiteze activitatile de sapare;
- se va stropi cu apa pamantul excavat si deseurile de constructie depozitate temporar pe amplasament, in perioada lipsei de precipitatii;
- se vor opri motoarele utilajelor in perioadele in care nu sunt implicate in activitate si in care se realizeaza descarcarea materialelor.

Astfel, in conditii de respectare a masurilor prevazute prin proiect, impactul generat de activitatile de construire a obiectivului de investitie asupra aerului ambiantal se considera ca se va incadra la un nivel acceptabil pentru factorul de mediu aer.

Igiena aerului implica asigurarea calitatii aerului in spatiile interioare, respectiv crearea unei ambiante atmosferice optime, astfel incat sa nu existe degajari de substante poluante provenite din exteriorul sau interiorul cladirii (sol, materiale de constructii, activitati curente, etc.)

• **Protectia Impotriva Zgomotului si Vibratiilor**

In cazul investitiei propuse nu exista probleme cu zgomotul, zona fiind propusa pentru locuire.

Sursele de zgomot si vibratii in perioada executiei, provin de la utilajele de executie si de la traficul auto.

Protectia acustica trebuie asigurata atat din exterior spre interior cat si din interior spre exterior. Masurile care vor fi luate in legatura cu aceasta vor fi utilizarea usilor si geamurilor termoizolante si utilizarea de materiale fonoabsorbante la pereti, tavane, etc.

• **Protectia impotriva umbririi sau reflexiei suparatoare a luminii catre vecinatati**

Datorita materialului utilizat pentru finisajul fatadei nu vor exista reflexii suparatoare ale luminii catre vecinatati, iar constructia este situata la distante suficient de mari de alte constructii pentru a le umbri.

• **Protectia Solului Si Subsolumului**

In conformitate cu prevederile OUG 195/2005 in timpul lucrarilor ce fac obiectul acestei documentatii, trebuie luate toate masurile pentru evitarea afectarii solului. In acest sens trebuie avute in vedere urmatoarele aspecte:

- reducerea spatiului afectat de lucrarile aferente retelelor electrice;
- eliminarea unor echipamente voluminoase, grele si inechitate ca tehnologie gestionarea corespunzatoare a deseurilor (in conformitate cu prevederilor legilor nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor si respectiv nr. 465/2001 pentru aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 16/2001 privind gestionarea deseurilor industriale reciclabile), a uleiurilor, lubrifiantilor si combustibililor. Executantul lucrarii va tine evidenta gestiunii deseurilor rezultate, conform HGR 856/2002.
- pentru gestionarea deseurilor provenite de la ambalaje si gunoierul menajer , se va asigura in incinta spatii speciale de depozitare pana la preluarea acestora de catre firmele specializate, pe baza de contract pentru care e va obtine prealabil Avizul de principiu al prestatorului de serviciu.
- la finalul lucrarilor trebuie refacut terenul (vegetatia pe locul organizarii de santier trebuie adusa cat mai aproape de forma initiala). Spatiul liber dintre cladire, aliniament si limitele laterale va fi amenajat peisagistic.

Orice poluare accidentala din vina executantului lucrarii se va elimina operativ de catre acesta si orice prejudiciu adus mediului de catre executant se va rezolva de catre acesta pe cheltuiala proprie.

Impactul lucrarilor de constructie si amenajare a zonei consta in principal din depunerea prafului rezultat din diferitele activitati de excavare, constructie si transport pe suprafete de teren neafectate in mod direct de lucrarile de constructie.

Intensitatea impactului prafului asupra solului depinde de mai multi factori printre care: apropierea de sursele majore producatoare de praf, directia vanturilor dominante.

Se considera ca realizarea obiectivului propus nu aduce modificari semnificative in activitatea biologica a solurilor, a calitatii, vulnerabilitatii si rezistentei acestora.

• **Masuri in vederea reducerii acestor riscuri de impact**

- asigurarea starii tehnice corespunzatoare a utilajelor folosite atat pentru evitarea scurgerilor de carburanti si lubrifianti cat si pentru minimizarea emisiilor in aerul atmosferic;
- efectuarea eventualelor reparatii doar in bazele de productie, in locuri amenajate special;
- evitarea ocuparii de terenuri nejustificat pentru gararea sau stationarea utilajelor;
- depozitarea pe suprafete minime a volumelor rezultate din sapaturi, derocari etc.;
- gestionarea deseurilor prin asigurarea conditiilor de eliminare corespunzatoare, pe baza de contracte cu societati specializate;
- deseurile de constructii si menajere vor fi colectate in europubele si vor fi periodic transportate la cel mai apropiat depozit de deseuri;
- pamantul rezultat din sapaturi va fi utilizat pentru reamenajarea teritoriului;
- sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe amplasament;
- etanseizarea instalatiilor, bransamentelor si a retelelor pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere din conductele care se vor executa in zona ;
- asigurarea stabilitatii terenului prin plantarea , la distante de minim 2,00 m fata de limitele parcelei de arbori cu radacini pivotante care armeaza straturile, consuma apa din teren si imbunataresc parametrii geotehnici ai straturilor ;
- masuri pentru reducerea poluarii aerului ;
- masuri pentru depozitarea controlata , colectarea si transportul gunoaielor menajere;

III.8 Obiective de utilitate publica

Conform Legii 213/1998 s-a identificat tipul de proprietate asupra bunurilor imobile – terenuri + circulatii din zona studiata.

In zona sunt doua tipuri de proprietati:

- Terenuri in proprietatea privata a beneficiarilor;
- Terenuri in proprietatea domeniului public – cai de circulatie publice (auto, pietonale, spatii verzi);

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Beneficiarul lucrarii doreste construirea unei locuinte unifamiliale, a unei anexe si amenajarea acceselor auto, pietonale si a spatiilor verzi, pe terenul aflat in proprietatea sa.

Planul urbanistic zonal are un caracter de reglementare specifica dezvoltarii urbanistice a zonei studiate. P.U.Z.–ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei .

Prevederile P.U.Z. – ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite sa raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei.

Prin propunere se vor trata urmatoarele categorii generale de probleme :

- organizarea circulatiei ;
- zonificarea functionala a terenului ;

- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, retragerile fata de limitele laterale, retragerea fata de limita posterioara, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.)
- dezvoltarea retelelor edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- masuri de eliminare a efectelor unor eventuale riscuri naturale si antropice ;
- masuri de protectie a mediului ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;

Obiectivul propus indeplineste cumulat urmatoarele conditii :

- acces direct carosabil si pietonal ;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarii in interiorul limitei de proprietate;

La nivel arhitectural, se doreste o abordare moderna, cu materiale de calitate si o relatie buna cu vecinatatile fondului construit existent. Analiza facuta cvartalului denota faptul ca propunerile sunt conforme cu zona studiata. Propunerea de mobilare a terenului va produce modificari economice si sociale in sensul imbunatatirii imaginii urbane si a ridicarii standardului de locuire printr-un model de buna practica privind gestionarea eficienta a teritoriului si a tehnologiilor aplicate.

Derogarile solicitate sunt:

1. Reconformarea zonei din UTR ISP2 - institutii si servicii de interes public in UTR LFCm2-A - zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate

Analizand regula de construire si contextul urbanistic al zonei, propunem schimbarea functiunii pentru UTR-ul studiat in locuire, aceasta fiind justificata prin faptul ca toata zona cuprinsa intre strada Gheorghe Lazar si Zona Cimitirului Central este incadrata in UTR – LFCM2 si SV4. Propunerea este justificata si de dorinta beneficiarului de a construi pe terenul aflat in proprietate privata, o locuinta unifamiliala cu regim mic de inaltime.

2. Modificarea indicatorilor urbanistici : din POT existent 25% in POT propus 30% si din CUT existent 0,6 in CUT propus 0,72.

3. Modificarea regimului de inaltime din D+P+M in D+P+E

Regimul de inaltime existent in zona variaza de la D+P, P, P+M, P+E, D+P+M pana la D+P+E in functie de modul de adaptare al constructiei la forma terenului si pozitia acesteia fata de strada. Propunerea de modificare a regimului de inaltime este sustinuta si de tipul de parcela pe care se construiesc, aceasta fiind o parcela de colt, cu forma neregulata.

4. Modificarea retragerii fata de limita posterioara

Forma neregulata a parcelei constrange la amplasarea constructiei in partea de N a lotului. Diferenta de nivel de aproximativ 4 m de la strada Andrei Saguna la limita posterioara a parcelei impune realizarea unui zid de sprijin spre proprietatea vecina nr. 66, drept pentru care propunem amplasarea unei constructii anexe pe limita posterioara de proprietate.



Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei propuse

Este important ca acest Plan Urbanistic Zonal, ca element de aprofundare a prevederilor urbanistice din zona, sa ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei constructii care sa se plieze pe un model urban echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a localitatii.

Din punct de vedere urbanistic si arhitectural constructia va respecta regulile de construire si inaltime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate si culori naturale, incadrandu-se subtil in peisajul existent.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela



Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**U.T.R. – LFCm2 – A****DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

DENUMIREA LUCRARI	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARI UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA (UTR) SI MODIFICARE INDICI URBANISTICI (POT SI CUT), REGIM DE INALTIME SI MODIFICAREA RETRAGERII FATA DE LIMITA POSTERIOARA
BENEFICIAR	HULUBAN IOAN-CRACIUN
AMPLASAMENT	Loc. Zalau, Str. Andrei Saguna, nr. 66, Jud Salaj
PROIECTANT GENERAL	AMV ARHIPRO SRL - Arhitect Vele Mihaela Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H., Ap.6, Județul Cluj Coordonator urbanism – Arhitect urb. Virginas Anca
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
NR. PROIECT	5 / 2019

I. DISPOZITII GENERALE**1. Rol RLU**

Prezenta documentatie se intocmeste conform Reglementarii tehnice “Ghid Privind Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal”, Indicativ GM-010-2000. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z.-ului, el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000 si prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului modificata si completata in 2018
- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.



2. Baza legala a elaborarii

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de Urbanism republicata;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991;
- Legea fondului funciar nr.18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administratie Publice si MAAP nr.5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 137/1995, privind protectia mediului;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonantei de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Codul civil;
- Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;

Regulamentului local de Urbanism(R.L.U.) constituie act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestuia.

Prevederile P.U.Z. modifica propunerile P.U.G. in ceea ce priveste schimbarea destinatiei terenului din UTR ISP2 - institutii si servicii de interes public in UTR LCFM2-A avand functiunea de zona de locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate, modificarea indicatorilor urbanistici, a regimului de inaltime precum si modificarea retragerii fata de limita posterioara. Acesta va deveni act de autoritate impreuna cu PUZ-ul insotitor. Ambele documentatii (PUZ si Regulamentul aferent) au fost elaborate in conformitate cu HGR nr.525/1996.



3. Domeniul de aplicare

Teritoriul asupra caruia se aplica R.L.U. este situat în intravilanul municipiului Zalău, mai precis terenul studiat în prezentul PUZ, are 1400 mp și este destinat pentru amplasarea unei construcții de locuit și delimitat conform planșe.

R.L.U. se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în extravilan cât și în intravilan, se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al Mun. Zalău.

Prezentul Regulament cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în cadrul zonei studiate, și se aplica pentru zona aferentă unităților teritoriale de referință, pentru suprafața de 1400 mp.

Situații în care se pot admite derogări de la regulamentul - Orice modificare a prezentului Regulament, se va putea face numai împreună cu modificarea Planului urbanistic Zonal și numai în spiritul și limitele Regulamentului General de Urbanism, urmând aceeași filieră de avizare și aprobare pe care au urmat-o PUZ-ul și Regulamentul de faț. Modificările se vor admite numai dacă vor interveni date de temă ulterioare aprobării P.U.Z. și incompatibile cu prezentele prevederi.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Funcțiunea principală a municipiului Zalău este locuirea (49,23%), iar principalul beneficiar al activității de reglementare este populația. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localității, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Terenul este situat în exteriorul zonei protejate de patrimoniu construit și/sau natural. Este permisă autorizarea executării lucrărilor de construcții pe amplasamentul care face obiectul PUZ, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Amplasarea construcțiilor se va face cu aplicarea tuturor normelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Obiectivul propus nu afectează calitatea aerului, apei, solului, etc.

• Protecția mediului

Se vor respecta condițiile privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la executie luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător - nivelul maxim acceptat al poluanților va respecta prevederile Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.O.R. nr.303 bis/ 06.11.1997)

Se vor respecta prevederile :

- O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- O.U.G. nr. 11 și 16/2001 privind deșeurile industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2002 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaj;

Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Toate propunerile de ordin urbanistic formulate au ținut cont de respectarea problematicei de mediu și legislația cu implicații și în acest domeniu

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

În executie se vor respecta prevederile Legii privind Calitatea în Construcții. Se va respecta programul de urmărire a Calității în Construcții.



6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

• Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie: 13 m din axul drumului pentru DN, 12 m din axul drumului pentru DJ, 10 m din axul drumului pentru DC, 20 m din marginea ecartamentului pentru CF, pe fiecare parte a acestora.

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului Public-trotuar) va fi de minim 5 m.

• Amplasarea cladirilor fata limitele lateral si limita posterioara

Se va mentine actualul regim de construire continuu, prin alipirea calcanelor, pe limitele de proprietate.

In cazul in care pe limita laterala / posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaz cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaz cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaz cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m..

In cazul unei parcelari propuse, distantele minime fata de limite vor fi:

- Aliniament - 5 m pentru locuintele izolate / cuplate / insiruite;
- Limitele Laterale - 3 m pt locuintele izolate, 3 m latime pentru locuintele cuplate; 0 m latime pentru locuintele insiruite;
- Limita Posterioara - 0 m pentru locuintele izolate / cuplate / insiruite;

• Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• Circulatii / accese carosabile

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

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

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura:



- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire local (fundaturi):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 band de 3,50m latime;
- cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura ;
- supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

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

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta .

• Circulatii / accese pietonale

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

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 inaltimi 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 intrerupt 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 spatiu verde de siguranta .

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

Panta caii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în 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 interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor / portilor situate la parterul cladirilor.

• Necesarul de parcaje

Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela .

Pentru constructiile de locuinte, vor fi prevazute locuri de parcare publice dupa cum urmeaza :

- cate 1 loc de parcare la 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;
- cate 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinte semicolective / colective cu acces propriu si lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.

Pentru constructii ce inglobeaz spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

• Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice. Retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia.

Se interzice dispunerea antenelor tv / satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament(electric, gaz) pe fatadele principale / ganguri.

Orice interventie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale se va efectua in incinta/subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei. Orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada. Burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzis .

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic. Deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp / 3 apartamente;
- 2,00 mp / locuinta unifamiliala ;

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

• Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

Respectand prescriptiile PUG referitoare la UTR LFCm2 se vor respecta urmatoarele:

- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior;
- se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub 150 mp. care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite, de minimum 12 m pentru cladiri cuplate si de minimum 15 m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 300 mp pentru cladiri cuplate si minimum 500 mp pentru cladiri izolate;
- adancime mai mare sau cel putin egal cu latimea parcelei.

In interiorul parcelei constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte prevederile Codului Civil si sa asigure distantele necesare interventiilor in caz de incendiu.

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

• Spatii plantate

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si a balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului pulic.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m. In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

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



- locuinte izolate / cuplate / însiruite: 45 % din S teren;
- locuinte colective si semicolective: 30,00 mp / ap;

• **Imprejmuiri**

Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu inaltimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasa metalica), cu un soclu opac de cel mult 30 cm inaltime.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pe terenul studiat se prevede o zona functionala, de locuire, respectiv UTR LFCm2 - A, care cuprinde realizarea unei locuinte individuale si unei constructii anexe.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **Funcțiunea dominantă a zonei** - locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente si propuse, cu regim mic de inaltime P / D+P / S+P+E / D+P+E / P+1;

- **Funcțiuni complementare admise** in zona sunt :

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente, anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industrială in mici intreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, daca S util este sub 200 mp;
- crese / gradinite, daca S util este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca ;
- circulatie pietonala si carosabila, parcare, garaje, spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii, constructii si amenajari de echipare edilitara.

- **Utilizari permise** : toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si îndeplinesc conditiile prezentului regulament.

- **Utilizari permise cu conditii** : Orice interventie din exteriorul limitei construite protejate este conditionata de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata.

- **Utilizari interzise** : discoteca, club, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat, unitati agro-zootehnice, adaposturi pentru animale, abatoare, statii de intretinere auto, constructii provizorii de orice natura, depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- **Procentul maxim de ocupare al terenului admis**

POT = max.30%

In cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi /extinderi pe orizontal

- **Coeficientul maxim de utilizare al terenului**

CUT = max. 0,72

In cazul unor volume mai inalte, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejării siluetei caracteristice a municipiului.

• **Inaltimea maxima a cladirilor**

Conform prescriptiilor PUG referitoare la UTR LFCm2, inaltimea maxim admisibila va fi $P / D+P / S+P+E / D+P+E / P+1$ (8 m la cornisa / streasina).

Acoperisurile vor fi realizate din tigla si vor fi prevazute cu opritori de zapada .

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

In cazul unor volume mai inalte decat cele maxime admise, pentru acordarea autorizatiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic in vederea protejarii perspectivelor valoroase si a siluetei municipiului.

• **Aspectul exterior al cladirilor**

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

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

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. -ul este o reprezentare conventionala, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifica cu subzone functionale.

U.T.R. propus – **LFCm2-A - zona locuinte cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente - situate in exteriorul zonei protejate** , caracteristici particularizate ale U.T.R.-ului initial, LFCm2.

Intocmit: Arh. Vele Mihaela

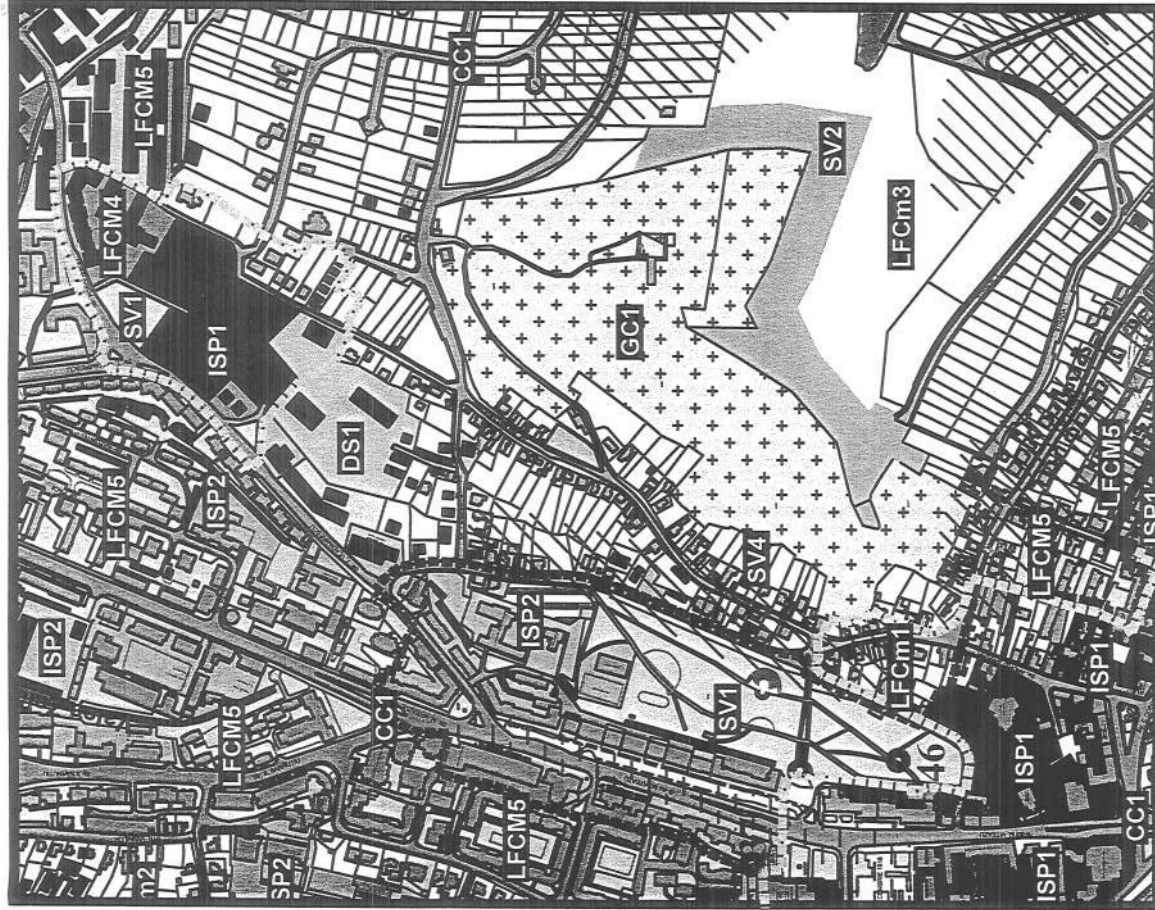


Verificat: Arh. Urb. Virginas Anca





PARCELA STUDIATA
 CONFORM PUG 2010 - UTR : ISP2
 Subzona instituii si servicii de interes public existente situate in exteriorul limitelor construite
 proiectate
RECONFORMAREA ZONEI - UTR : LFCM2-A
 Subzona locuintelor cu regim mic de inaltitudine si functiuni complementare existente situate
 in exteriorul limitelor construite proiectate
 NR. CADASTRAL - 67298
 S teren = 1100 mp



VERIFICATOR EXPERT	NUME	CERINTA	REFERINTE PERITIZIA NR DATA	PROIECT NR
Proiectant General: AMV ARHIPRO S.R.L. Municipal Cui-Napoca, str. Miroslava Elade, Nr. 49H, Ap.6, Ioseful Cuij	AMV ARHIPRO S.R.L.	VERIFICATOR	777	52019
SEF PROIECT	NUME	PROIECTAT	DESEINAT	FAZA
art. utb. VIRGINAS ANCA	art. VELE MIHAELA	art. VELE MIHAELA	art. VELE MIHAELA	P.U.Z.
				PLAN DE INCADRARE IN ZONA / PUG
				U01

P.U.Z - Strada Andrei Saguna, nr. 66 - SITUATIA EXISTENTA

CONFORM PUG 2010 - UTR : ISP2
Subzona instituti si servicii de interes public existente situuate in exteriorul limitii construite protejate
INDICATORI URBANISTICI
Suprafata zonei studiate : 1400 mp
Suprafata construita pe zona studiata : 0 mp
POT maxim zona studiata - 50%
CUT maxim zona studiata - 2,4
POT existent - 0%
CUT existent - 0

FUNCTIUNI DOMINANTE :

Instituti si servicii de interes public deservate : administrative, financiar-bancare, cultura, culta, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii;
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE :
Circulatie pietonală, a ciclurilor si rutiere, parcuri si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara;
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :
Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la comisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE PARCELELOR :

In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de linia laterala este de h/2 la comisa, dar nu mai putin de 3 m;
In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de linia posterioara este de h/2 la comisa, dar nu mai putin de 5 m;

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii intre cladiri (cadidre vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la comisa a celei mai inalte dintre ele, D-H);

CIRCULATII / ACCESE CAROSABILE :

Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese carosabile, pietonale si pentru intervenții in caz de incendiu;

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR :

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

LEGENDA

LFCM2 ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL ZONEI PROTEJATE

ISP2 INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL ZONEI PROTEJATE

CC1 CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GC1 ZONA GOSPODARIE COMUNALA EXISTENTA-CIMITIRE

SV4 SPATII VERZI DE PROTECTIE A VERSANTILOR PROFUSE

CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

LIMITA TERENULUI STUDIAT

STALP DE CURENT

DISFUNCTIONALITATI

Circulatia pietonală este deficitara - lipsa trotuarului si a pietelor pentru biciclete;
Aspectul general al strazii este unul dezordonat - rigole neacoperite, limitele spatiilor verzi nu sunt delimitate prin borduri / fata de carosabil, cablurile electrice aeriene urmeaza un traseu aleatoriu ;

INDICI TEHNICI

Suprafata teren CF 1400 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata desfasurata 0 mp

POT maxim pe amplasament = 25% CUT maxim pe amplasament = 0,6

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

INDICI URBANISTICI

UTR - ISP2 - Subzona instituti si servicii de interes public existente situuate in exteriorul limitii construite protejate

POT maxim pe amplasament = 25% CUT maxim pe amplasament = 0,6

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

Suprafata spatii verzi 0 mp

Suprafata circului auto + pietonale 0 mp

Suprafata construita 0 mp

COORDONATE STEREO - PARCELA CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

Coordonate stereo - Parcela CAD.67296

CONFORM PUG 2010 - UTR : ISP2

Subzona Institutii si servicii de interes public existente situate in exteriorul limitei construite protejate
RECONFORMAREA ZONEI - UTR : LFCM2-A

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

LEGENDA

ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL ZONEI PROTEJATE
LFCM2
ZONA LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
EXISTENTE SITUATE IN EXTERIORUL ZONEI PROTEJATE PROPUSA SPRE
MODIFICARE
LFCM2-A

CC1 CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

GC1 ZONA GOSPODARIE COMUNALA EXISTENTA-
CIMITIRE

CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME

STALP DE CURENT

LIMITA TERENULUI STUDIAT

RETEA DE APA EXISTENTA PE063

RETEA ELECTRICA EXISTENTA - LEA 0,4 Kw

RETEA DE GAZE NATURALE SUBTERANA EXISTENTA

CONDUCTA GAZ PROPUSA PENTRU BRANSAMENT

TRASEUL PROPUS CABLU ELECTRIC

CONDUCTA APA PROPUSA PENTRU BRANSAMENT

CONDUCTA APA PLUVIALA PROPUSA PE AMPLASAMENT

BAZIN VIDANJABIL PROPUS PE AMPLASAMENT

CAMIN DE APOMETRU PROPUS

BAZIN COLECTOR APE PLUVIALE PROPUS PE AMPLASAMENT

CONTOR GAZ PROPUS PE AMPLASAMENT

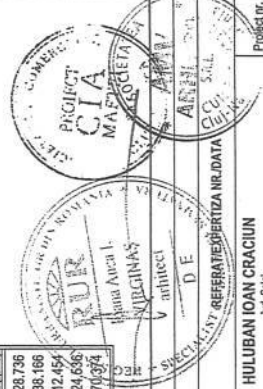
CONTOR ELECTRIC PROPUS PE AMPLASAMENT

NOTA

* NU EXISTA REDEA DE CANALIZARE PE STRADA

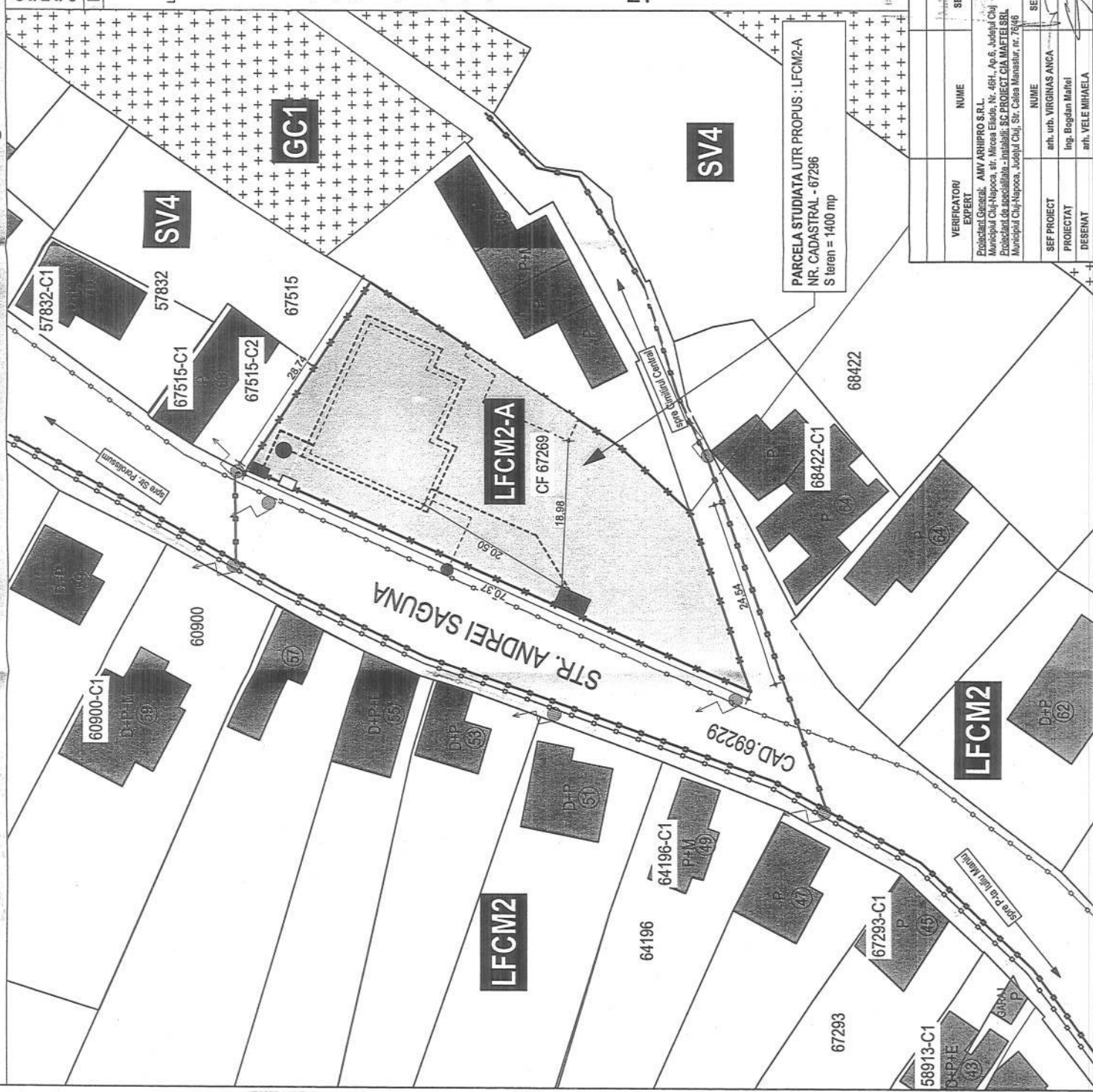
Coordonate stereo - Parcela CAD.67269

Nr.	Coordonate pct de contur	Longimi latituri	D(i)(r+1)
Pct.	X [m]	Y [m]	
1	633506.845	353776.476	28.736
2	633491.160	353200.554	36.166
3	633459.439	353179.331	12.454
4	633450.470	353170.690	24.656
5	633442.760	353147.397	70.974



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA
Proiectant General: ANV ARHIPTRO S.R.L. Municipiul Cluj-Napoca, str. Mircea Eliade, Nr. 46H, Ap.6, Județul Cluj Proiectant de specialitate - Instalatii: SC PROIECT CIA MAFTEL SRL Municipiul Cluj-Napoca, Județul Cluj, Str. Căminarilor, nr. 76/46			
SEF PROIECT	art. urb. VIRGINAS ANCA		
PROIECTAT	Ing. Bogdan Maltel		
DESEINAT	art. VELE MIHAELA		

Product nr. 5/2019	BENEFICIAR: HULUBAN IOAN CRACIUN Județ Salaj	FAZA P.U.Z.	U.04
	AMPLASARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHEMARI UNITATII PROIECT (POT SI CUI), REGIM DE INALTIME SI MODIFICAREA INTRAGERII PATA DE LIMITA POSTERIORA		
	TITLU PLANSA		
	DATA 2019		



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67269 Zalău

Nr. cerere	29965
Ziua	30
Luna	07
Anul	2019
Cod verificare	
100071918779	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Str. Andrei Șaguna, Nr. 66, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67269	1.400	Teren împrejmuit; teren împrejmuit parțial cu gard din plasa de saram

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29387 / 01/09/2017		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 2255, din 01/09/2017 emis de NP Majer Gabriela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) HULUBAN IOAN-CRĂCIUN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

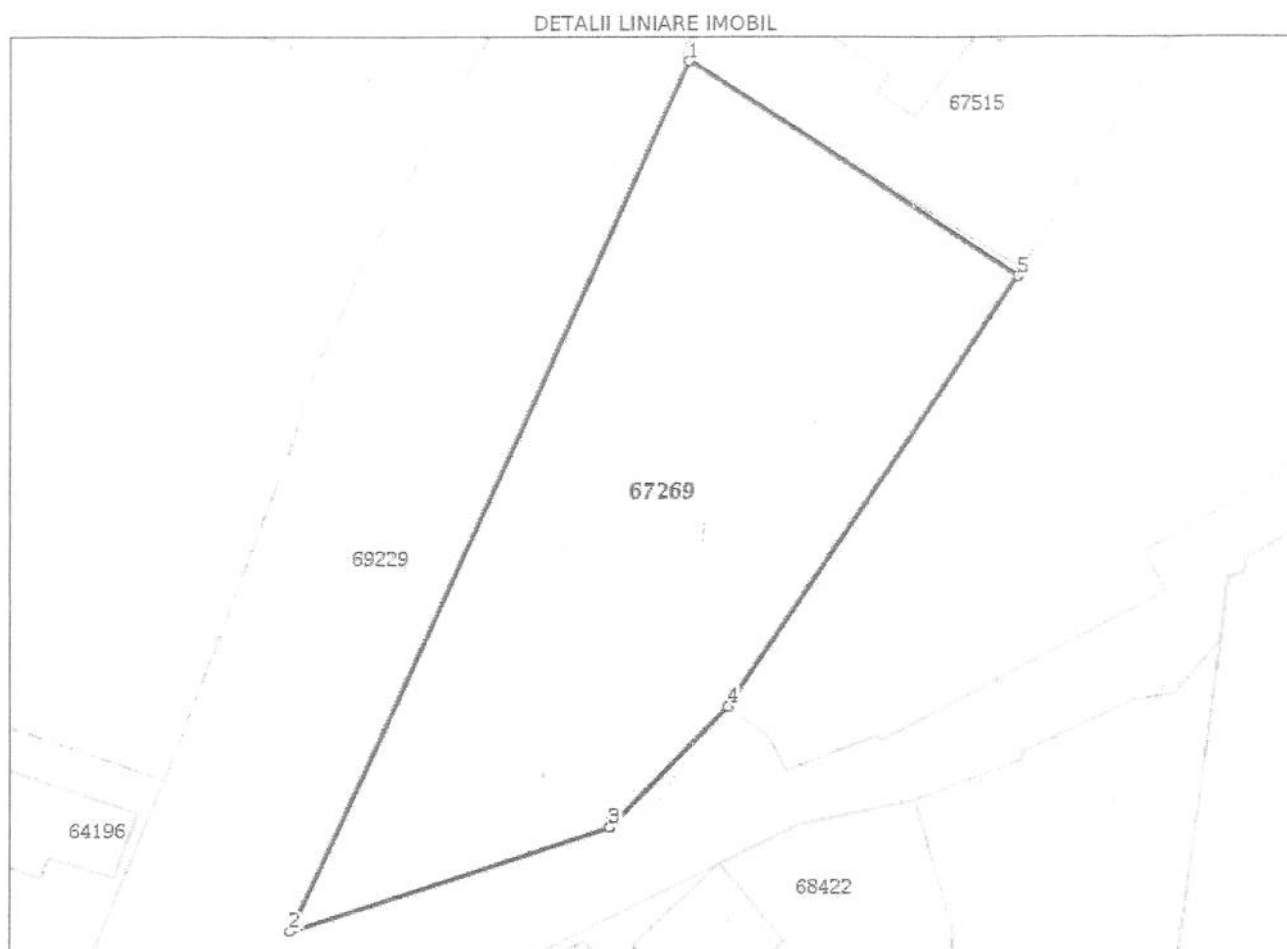


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67269	1.400	teren împrejmuit parțial cu gard din plasa de saram

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.400	-	-	-	Teren împrejmuit parțial cu gard din plasa de sarma

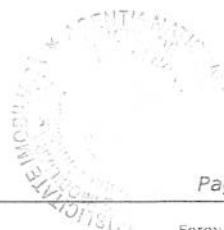
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	70.373
2	3	24.536
3	4	12.454
4	5	38.166
5	1	28.735

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

30/07/2019, 10:35

MITEȘ ANTEODORA

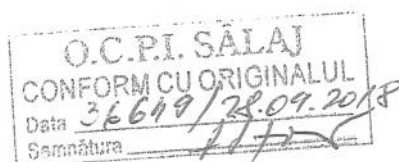


PLAN DE INCADRARE IN ZONA Zalau_map

1:2.000



Data: 28.09.2018



Consilier/Inspector: