



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. 229
din 23 iulie 2020

***privind aprobarea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC DE DETALIU –
”Construire 3 locuințe semicolective cu 3 apartamente fiecare, respectiv împrejmuire teren”
strada Gheorghe Doja nr.65, beneficiar S.C. ITSIRC INVEST S.R.L..***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 26298 din 20.05.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr.92 din 28.01.2020 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 26298 din 20.05.2020;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr.25071 din 13.05.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr.13 din 17.07.2020; Raportul nr. 38135 din 16.07.2020;

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 – ”Construire 3 locuințe semicolective cu 3 apartamente fiecare, respectiv împrejmuire teren”**- pe terenul proprietatea privată a S.C. ITSIRC INVEST S.R.L. în suprafață de 1374 mp, situat în intravilanul localității Zalău, pe strada Gheorghe Doja

nr.65, înscris în CF nr. 54729 Zalău, nr. cad.54729, 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 urbanism „*PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire 3 locuințe semicolective cu 3 apartamente fiecare, respectiv împrejmuire teren*” - strada Gheorghe Doja, nr.65, beneficiar S.C. *ITSIRC INVEST S.R.L., 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

Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

Claudia Florica Ardelean

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere
- 1.2. Obiectul lucrarii

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 (distante 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: ITSIRC INVEST S.R.L.

Investitia: ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE
SEMICOLECTIVE CU 3 APARTAMENTE FIECARE
SI IMPREJMUIRE TEREN

Adresa: STRADA GHEORGHE DOJA, NR. 65, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 54729 ZALĂU, NR. CAD. 54729

Proiectant: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J12/939/14.03.2017
T E L : 0 7 4 7 1 1 2 4 0 5

Data predării: 2020

Proiect nr: 01/2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 3 APARTAMENTE FIECARE SI IMPREJMUIRE TEREN”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Concomitent cu elaborarea documentatiei de urbansim (a Planului Urbanistic de Detaliu – P.U.D.), se intocmeste Documentatia Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Desfiintare (D.T.A.D.) pentru desfiintarea casei de locuit inscrisa in Cartea Funciara nr. 54729 Zalau, cu nr. cad. 54729-C1, cu suprafata construita la sol de 155,00 mp. Ulterior aprobarii Planului Urbanistic de Detaliu de catre Consiliul Local al Municipiului Zalau, se va intocmi Documentatia Tehnica in scopul obtinerii Autorizatiei de Construire (D.T.A.C.) pentru cele 3 locuinte semicolective cu 3 apartamente fiecare si imprejmuire teren.

Amplasamentul, teren in proprietate privata, in suprafata de 1.374,00 mp este inscris in Cartea Funciara nr. 54729 Zalau, nr. cad. 54729 si are categoria de folosinta actuala de curti-constructii pentru suprafata de 374,00 mp, respectiv de vie pentru restul suprafetei de 1.000,00 mp. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG 2010, terenul se afla in UTR LFC, **Subzona LFCm2 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul limitei construite protejate.**

In prezent pe terenul de amplasament exista o casa de locuit propusa spre desfiintare, urmand ca terenul sa devina 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, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2).

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 re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Parcela este construibilă dacă are suprafața 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 direct din str. Gheorghe Doja, inscrista in C.F. nr. 68436 Zalau, nr. cad. 68436.

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.

In situatia propusa, se va asigura cate doua locuri de parcare pentru fiecare apartament(3cladirix3ap=9ap),in total fiind propuse 18 locuri de parcare.

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 documentatii elaborare concomitent cu P.U.D. STUDIU GEOTEHNIC

Pentru stabilirea conditiilor geotehnice, pe amplasament s-au realizat 3 foraje; studiul geotehnic a fost intocmit de catre S.C. BAM GEOTECHFOR S.R.L. respectiv de catre ing. geolog Blidar Anita Melinda si verificat la cerinta Af de catre prof. dr. ing. Popa Augustin (Referat de verificare nr. 159/03.03.2020).

Amplasamentul se găsește pe un teren stabil fara alunecări de teren.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalau, zona studiata nu se incadreaza in "terenuri cu interdictie de construire datorita riscurilor naturale" (zona inferioara a acestuia prezinta interdictie temporara datorita alunecarilor de teren, insa **se interzice amplasarea constructiilor in acea zona**) si nici in "terenuri cu interdictie temporara datorita riscului de inundare prin revarsare, ridicarea nivelului panzei freatice, scurgerii apelor de pe versanti"

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta generala de aproximativ 10% . Terenul se prezintă stabil fara alunecări de teren.

Principalul curs de apa este p. Zalău. Amplasamentul studiat este situat pe un versant din malul drept al p. Zalău.

Apa subterana a fost interceptata la - 2.10 m adâncime in (F,I)sub forma de apa de infiltrație ce circula liber prin pachetele de argile prăfoase

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- se recomanda fundarea la adâncimea de cel puțin - 1 .50 m fata de cota terenului natural, cu presiune convenționala aferenta
- nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante
- spatiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată in straturi de 0.20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundațiile si pereții subterani.
- conductele purtătoare de apa, sa fie bine realizate si fara legătura directa cu construcția la străbaterea pereților
- evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior(la distante mai mari de 10 m)
- in cazul subsolului se recomanda ca acesta sa fie hidroizolat si pravazut cu dren de descărcare gravitaționala, datorita faptului ca in perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrare a apelor meteorice care pot afecta fundația construcției si stabilitatea locala a versantului
- săpaturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval in amonte
- ultimii 0.20 m de săpătura se vor executa imediat inainte de turnarea betoanelor
- in cazul taluzurilor ce depășesc 1.00 m se vor prevedea ziduri de sprijin
- amplasamentul va fi proiectat impotriva apelor din precipitații atat in timpul execuției lucrării cat si in timpul exploatării construcției
- in jurul construcției se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinarea de la construcție spre exterior
- nu se permite plantarea de vegetație arboricola de talie mare la mai puțin de 4 m de construcție.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

Amplasamentul, teren in proprietate privata, in suprafata de 1.374,00 mp este inscris in Cartea Funciara nr. 54729 Zalau, nr. cad. 54729 si are categoria de folosinta actuala de curti-constructii pentru suprafata de 374,00 mp, respectiv de vie pentru restul suprafetei de 1.000,00 mp. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Pentru stabilirea configuratiei terenului din punct de vedere topografic, s-au efectuat masuratori topografice pe amplasament de catre personal autorizat ANCPI – ing. Bogdan Vlad-Catalin, iar lucrarea a fost receptionata de catre OCPI Salaj, conform Procesului Verbal de Receptie 16/2020.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Imobilul are asigurat accesul direct din str. Gheorghe Doja, inscrisa in C.F. nr. 68436 Zalau, nr. cad. 68436.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este inregistrat in **C.F. Nr. 54729, Nr. Cad. 54729** si are o suprafata de **1.374,00 mp**. Terenul este marginit pe 3 laturi de proprietati private, iar pe latura sud-vestica acesta se invecineaza cu strada Gheorghe Doja, de unde se va amenaja accesul auto si pietonal.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Categoria de folosinta actuala a terenului este de curti-constructii pentru suprafata de 374,00 mp, respectiv de vie pentru restul suprafetei de 1.000,00 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG 2010 si Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalau, amplasamentul studiat se afla in LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, 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, in regim discontinuu. Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, constructiile prezinta un aspect arhitectural de tip rural, exprimand caracterul programului de locuire, cu acoperisuri sarpanta. Din punct de vedere al amplasarii cladirilor pe parcela, se va respecta aliniamentul, conform pieselor desenate.

3.5. Destinatia cladirilor

În prezent pe terenul de amplasament exista o casa de locuit propusa spre desfiintare, urmand ca terenul sa devina liber de construit. Zona este dominata de cladiri cu functiunea de locuinte familiale, izolat. Amplasamentul studiat se afla în LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, situate în exteriorul limitei construite protejate.

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

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza în doua tipuri de proprietate:

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Terenul de fundare-conform SR EN ISO 14688 - 2004 se va calcula la stare limita de deformatie. Pentru acesta se dau următoarele parametrii de calcul la construcțiile ce se vor executa:

Adâncimea minima de fundare: -1.50 m fata de cota terenului natural. La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiune convențională : $p_{conv} = 235 \text{ kPa}$ cf NP 112-2014, Anexa D .

Presiunea convențională p_{conv} se determină luând în considerare valorile de bază $\sim p_{conv}$ care corespund cu presiunile convenționale pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,0 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2,0 \text{ m}$ față de nivelul terenului sistematizat.

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare presiunea convențională se calculează cu relația:

$$p_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D \text{ kPa}$$

unde, C_B și C_D sunt corecțiile de lățime respectiv de adâncime în kPa

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

Nu este cazul în situatia prezentata.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata la - 2.10 m adâncime în (F,I) sub forma de apa de infiltrație ce circula liber prin pachetele de argile prăfoase.

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

Seismic, perimetrul municipiului Zalau se incadreaza în zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform

normativului P100-1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$.

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

În prezent pe terenul de amplasament exista o casa de locuit propusa spre desfiintare, urmand ca terenul sa devina liber de construit. În zona amplasamentului exista locuinte familiale, izolat, cu regim de inaltime D+P/D+P+M/P+1, respectiv blocuri de locuinte cu functiuni complementare situate vis-a-vis.

3.12. Echiparea existenta

În prezent, zona dispune de echipare tehnico-edilitara completa.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 3 APARTAMENTE FIECARE SI ÎMPREJMUIRE TEREN", la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii a 3 locuinte cu cate 3 apartamente fiecare. Terenul are o suprafata de 1.374,00 mp, este în proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului în cauza apartine Societatii Comerciale ITSIRC INVEST SRL.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funcțiunea viitoarelor construcții va fi de locuinte (cate 3 apartamente pentru fiecare din cele 3 construcții propuse).

În cazul în care în viitor se va dori schimbarea de destinație, aceasta va fi putea fi facuta fara obtinerea unei Autorizatii de Construire, conform Art. 11 , alin. (2), lit. h din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii *(Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor amplasate în zone de protecție a monumentelor sau în zone construite protejate, care nu sunt monumente istorice clasate sau în curs de clasare, ori dacă acestea nu reprezintă construcții cu valoare arhitecturală sau istorică, stabilite prin documentații de urbanism aprobate: schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de*

urbanism aprobate), cata vreme functiunile propuse vor fi in acord cu prevederile Regulamentului Local de Urbansim.

Constructiile vor fi amplasate la o distanta minima de 3.00 m fata de limitele laterale si posterioare.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanta de minim 5 m fata de limita de proprietate.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME S+P
- ARIA CONSTRUITA: 155.00 mp
- ARIA DESFASURATA: 310.00 mp

EXISTENT PRECONIZAT (in urma desfiintarii casei de locuit)

- REGIMUL DE INALTIME -
- ARIA CONSTRUITA: 0.00 mp
- ARIA DESFASURATA: 0.00 mp

PROPUS

- REGIMUL DE INALTIME D(p)+P+M/ D+P+M
- ARIA CONSTRUITA: 74.75+94.40+94.40=263.55 mp
- ARIA DESFASURATA: 207.70+289.05+289.05 mp

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Constructiile propuse vor respecta distantele minime impuse prin PUG.

Constructiile vor fi amplasate la o distanta minima de 3.00 m fata de limitele laterale si posterioare.

Aliniamentul propus va prelua aliniamentul existent fata de strada Gheorghe Doja.

Atat accesul pietonal, cat si accesul auto si cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face direct din str. Gheorghe Doja, inscrisa in C.F. nr. 68436 Zalau, nr. cad. 68436.

Pe terenul beneficiarului se va realiza o cale de acces care sa deserveasca noile constructii propse.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

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

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

In prezent pe terenul de amplasament exista o casa de locuit propusa spre desfiintare, urmand ca terenul sa devina liber de construit.

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

Imobilul are asigurat accesul direct din str. Gheorghe Doja, inscrisa in C.F. nr. 68436 Zalau, nr. cad. 68436.

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

Spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 507.50 mp din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, 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 direct din str. Gheorghe Doja, inscrisa in C.F. nr. 68436 Zalău, nr. cad. 68436.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Se vor executa lucrari de sistematizare verticala (terasamente), fara a afecta in sa in vreun fel proprietatile invecinate.

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

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a Societatii Comerciale ITSIRC INVEST SRL, înscris în C.F. nr. 54729 Zalău, nr. cad. 54729, în suprafață de 1.374,00 mp și este situat în Municipiului Zalău.

EXISTENT

- | | |
|-----------------------|-----------|
| • REGIMUL DE INALTIME | S+P |
| • ARIA CONSTRUITA: | 155.00 mp |
| • ARIA DESFASURATA: | 310.00 mp |
| • Hcornisa | +3.00 m |
| • POT existent | 11.28% |
| • CUT existent | 0.225 |

EXISTENT PRECONIZAT (in urma desfiintarii casei de locuit)

- | | |
|-----------------------|---------|
| • REGIMUL DE INALTIME | - |
| • ARIA CONSTRUITA: | 0.00 mp |
| • ARIA DESFASURATA: | 0.00 mp |
| • Hcornisa | - |

PROPOS

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| • REGIMUL DE INALTIME | D(p)+P+M/ D+P+M |
| • ARIA CONSTRUITA: | 74.75+94.40+94.40=263.55 mp |
| • ARIA DESFASURATA: | 207.70+289.05+289.05 mp |
| • Hcornisa max | 6,00 m |
| • POT propus | 19.18% |
| • POT max(conform RLU) | 25.00% |

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

- | | |
|----------------------|-------|
| CUT propus | 0.571 |
| CUT max(conform RLU) | 0.600 |

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In prezent, zona dispune de echipare tehnico-edilitara completa.

Imobilele analizate vor fi prevazute cu racorduri la toate retelele de utilitati din zona.

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata din reseaua electrica existenta, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. In zona analizata va fi prevazuta o firida de distributie de tip E2+6 din care va fi conectata firida de distributie si contorizare amplasata la limita de proprietate. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuinta, de la FDCP, prin cabluri armate pozate subteran. Solutia tehnica de realizare a alimentarii cu energie electrica va fi definitivata in urma obtinerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Conectarea la retelele de telecomunicati ale furnizorilor din zona se va realiza prin trasee de cabluri pozate ingropat.

Imobilele propuse vor fi conectate la retea de canalizare in mod gravitationat si prin intermediul unei statii de pompare ape uzate amplasata in incinta proprietatii. Statia va fi de tip compact montata subteran. Apele uzate vor fi colectate in mod gravitational spre statia de pompare, de unde vor fi transportate sub presiune spre reseaua stradala. La limita de proprietate va fi amplasat un camin vizitabil de racord, cu rol de separare intre reseaua de incinta si reseaua publica.

Alimentarea cu apa potabila va fi realizata de la reseaua existenta pe strada Gheorghe Doja.

Incalzirea imobilelor va fi realizata prin surse proprii utilizand combustibil gazos si pompe de caldura alimentate cu energie electrica.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

EXISTENT (dupa desfiintarea casei de locuit)

• SUPRAFATA TEREN	1374.00 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	0.00 mp
• SUPRAFATA TEREN NEAMENAJ.	1374.00 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	0.00 mp
• POT existent	0.00%
• CUT existent	0.00
• REGIMUL DE INALTIME	-

- Hcornisa -
- NR. LOCURI DE PARCARE -
- NR. C.F. 54729
- NR. CAD. 54729

PROPOS

- SUPRAFATA TEREN 1374.00 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA: 74.75+94.40+94.40=263.55 mp
- SUPRAFATA DESFASURATA: 207.70+289.05+289.05 mp
- SUPRAFATA SPATII VERZI 507.50 mp
- SUPRAFATA PAVAJ 602.95 mp
- POT propus 19.18%
- POT max. conform RLU 25.00%
- CUT propus 0.571
- CUT max. conform RLU 0.600
- REGIMUL DE INALTIME D(p)+P+M/ D+P+M
- Hcornisa max 6.00 m
- NR. LOCURI DE PARCARE 2 pentru fiecare apartament
- NR. C.F. 54729
- NR. CAD. 54729
- 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 LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente, 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

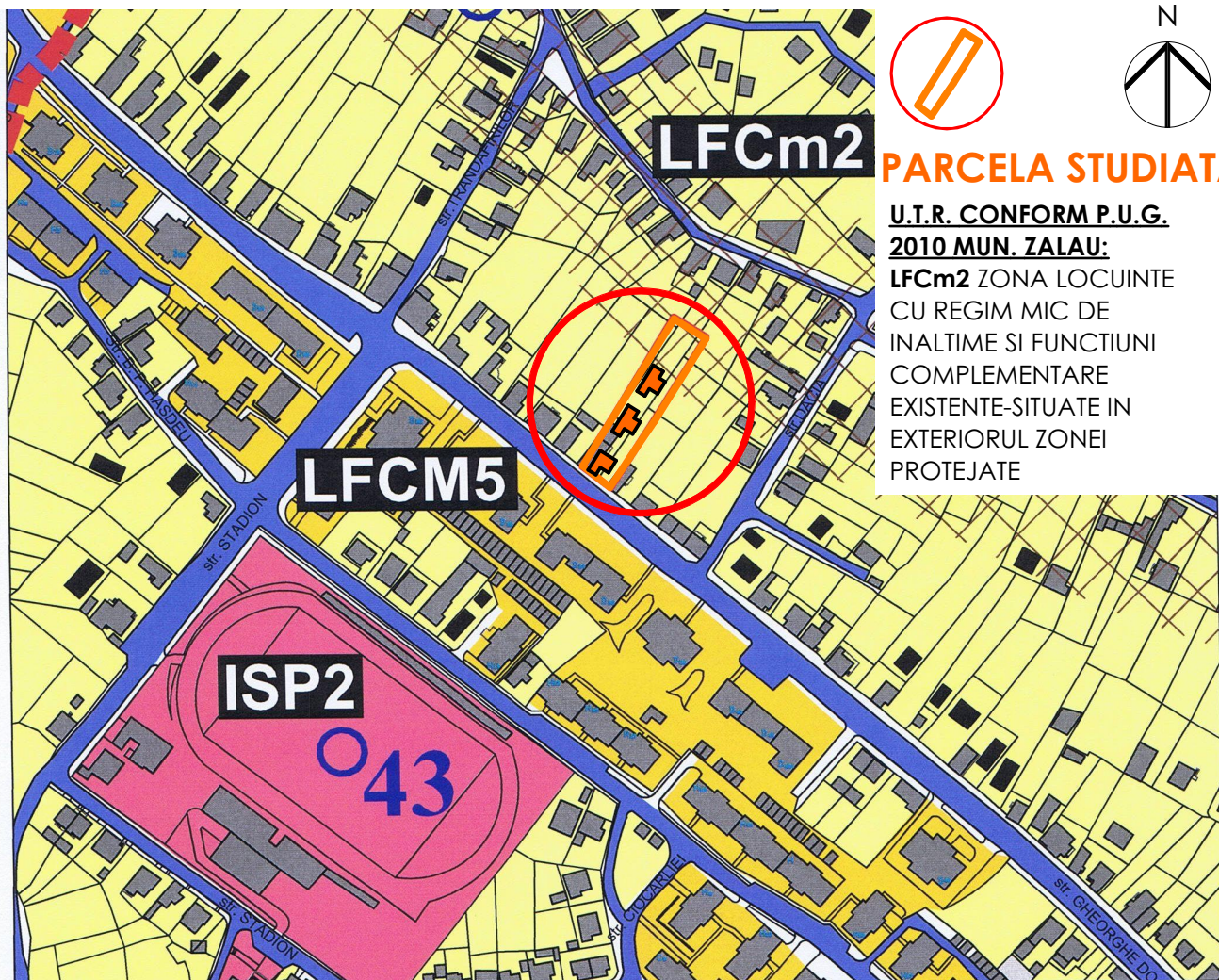
înălțime D(p)+P+M/D+P+M, rezultand faptul ca investitia este una oportuna pentru terenul studiat.

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

Data
Martie 2020

Intocmit,
arh. Pop Paul

arh. Nadasan Carmen-Mariana



PARCELA STUDIATA

U.T.R. CONFORM P.U.G.

2010 MUN. ZALAU:

LFCm2 ZONA LOCUINTE
CU REGIM MIC DE
INALTIME SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE
EXISTENTE-SITUATE IN
EXTERIORUL ZONEI
PROTEJATE

LEGENDA PUG ZALAU



TERENURI CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, DATORITA RISCURILOR NATURALE

- **INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA ALUNECĂRILOR DE TEREN DECLANŞATE**
 - .. **PÂNĂ LA STABILIZAREA VERSANŢILOR, PE BAZĂ DE EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ;**
- **INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA ALUNECĂRILOR DE TEREN DE INTENSITATE MEDIE - MICĂ / TASĂRILOR ACTIVE**
 - .. **SE VA ELABORA EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ PE TOT AREALUL AFECTAT;**
- **INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA RISCULUI DE INUNDARE PRIN REVĂRSARE, RIDICAREA NIVELULUI PÂNZEI FREATICE, SCURGERII APELOR DE PE VERSANŢI;**
 - .. **SE VOR ELABORA STUDII PENTRU REGULARIZAREA ALBIILOR, REFACEREA DRENURILOR, DECOMPACTAREA SOLURILOR, LUCRĂRI HIDRO-PEDO AMELIORATIVE, REFACEREA CANALIZĂRII PLUVIALE;**

ING. Bogdan Vlad Catalin



CONF. PUG ZALAU ZONA STUDIATA NU SE INCADREAZA IN "TERENURI CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE DATORITA RISCURILOR NATURALE" (ZONA INFERIOARA A ACESTUIA PREZINTA INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA ALUNECARILOR DE TEREN, INSA **SE INTERZICE AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN ACEA ZONA**) SI NICI IN "TERENURI CU INTERDICTIE TEMPORARA DATORITA RISCULUI DE INUNDARE PRIN REVARSARE, RIDICAREA NIVELULUI PANZEI FREATICE, SCURGERII APELOR DE PE VERSANTI"



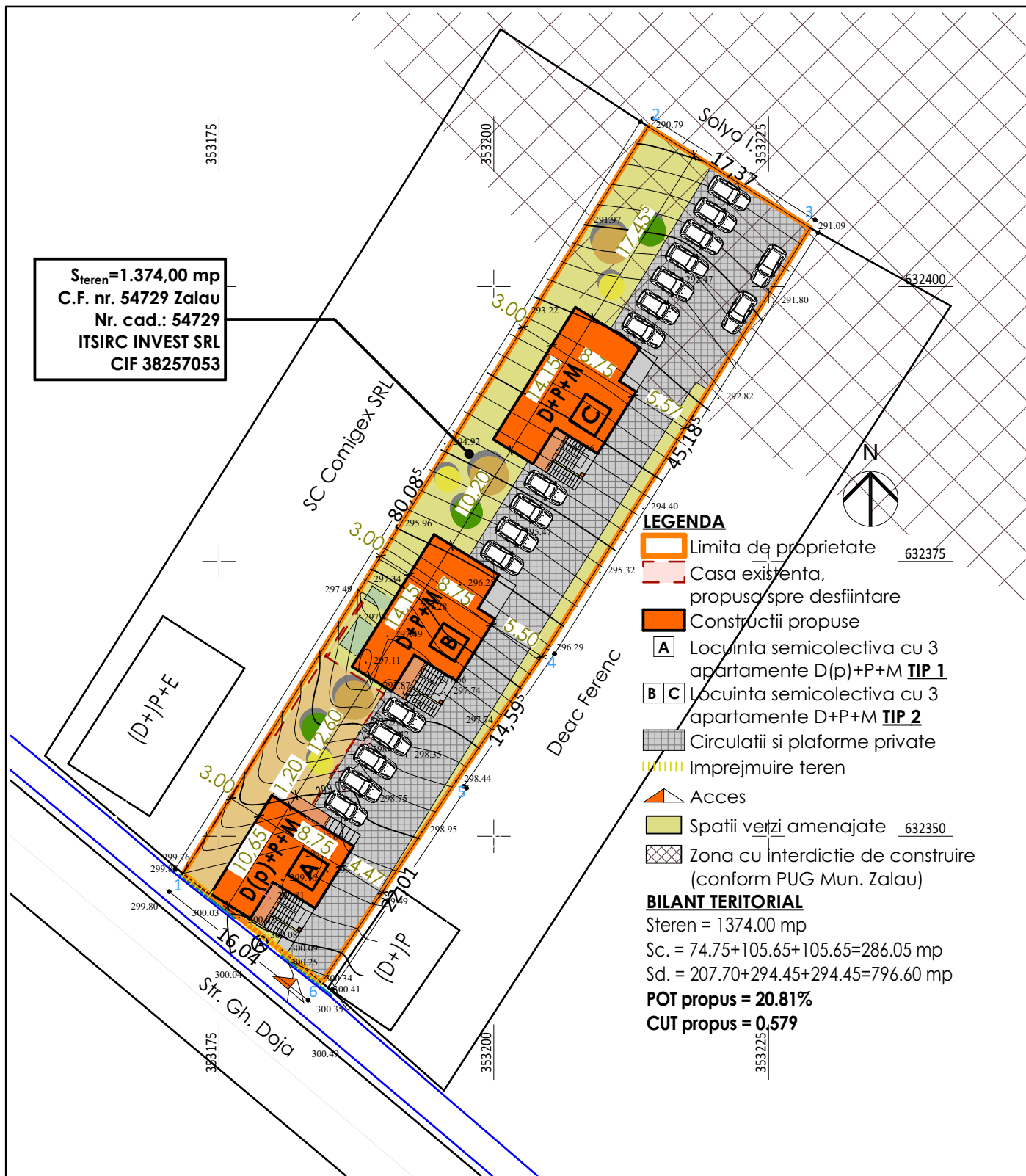
ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

ateliercontrast2@gmail.com
Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Salaj

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
PROIECTANT GENERAL	
SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
PROIECTAT arh. Nadasan Carmen	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	

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 semnăturile si stampila in original.

DENUMIRE PROIECT	PROIECT
DESFIIINTARE CASA EXISTENTA, INTOCMIRE P.U.D. SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 3 APARTAMENTE FIECARE RESPECTIV IMPREJMUIRE TEREN	01.2020
ADRESA AMPLASAMENT	FAZA
Str. Gheorghe Doja, nr. 65, Mun. Zalău, Jud. Salaj	P.U.D.
DATE BENEFICIAR	SCARA
ITSIRC INVEST S.R.L. C.I.F.: 38257053 Str. Careiului, Nr. 13, Mun. Zalău, Jud. Salaj	1:5000
DENUMIRE PLANSA	DATA
PLAN DE INCADRARE SUPRAPUNERE PUG HARTA RISCURI NATURALE	03.2020
	PLANSA
	U01
	FORMAT
	297 x 210



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Olarilor, Nr. 4A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
PROIECTANT GENERAL	
SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Pop Paul	
PROIECTAT arh. Nadasan Carmen	
arh. Pop Paul	
DESENAT	
arh. Pop Paul	

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 semnaturile si stampila in original.

DENUMIRE PROIECT	PROIECT
DESFIIINTARE CASA EXISTENTA, INTOCMIRE P.U.D. SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 3 APARTAMENTE FIECARE RESPECTIV IMPREJMUIRE TEREN	01.2020
ADRESA AMPLASAMENT	FAZA
Str. Gheorghe Doja, nr. 65, Mun. Zalau, Jud. Salaj	P.U.D.
DATE BENEFICIAR	SCARA
ITSIRC INVEST S.R.L. C.I.F.: 38257053 Str. Careiului, Nr. 13, Mun. Zalau, Jud. Salaj	1:500
DENUMIRE PLANSA	DATA
REGLEMENTARI URBANISTICE / POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	03.2020
	PLANSA
	U03
	FORMAT
	297 x 210