



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. 265

din 10 august 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire cinci locuințe cu câte două apartamente” str. Pădurii nr. 26, beneficiar Construct Plus Design SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 31835 din 18.06.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1503 din 10.12.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 31835 din 18.06.2020;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 30173 din 11.06.2020, nr. 42285 din 05.08.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 16 din 07.08.2020;

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 pentru construire cinci locuințe cu câte două apartamente” str. Pădurii nr. 26, inițiată și finanțată de beneficiarul Construct Plus Design SRL, 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 pentru construire cinci locuințe cu câte două apartamente” str. Pădurii nr. 26, beneficiar Construct Plus Design SRL, 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

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name 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: CONSTRUCT PLUS DESIGN S.R.L.

Investitia: ÎNTOCMIRE P.U.D. SI CONSTRUIRE 5 LOCUINTE
CU CATE 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN

Adresa: STRADA PADURII, NR. 26, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 57766 ZALĂU, NR. CAD. 57766

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 predarii: 2020

Proiect nr: 62/2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “**ÎNTOCMIRE P.U.D. SI CONSTRUIRE 5 LOCUINTE CU CATE 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE TEREN**”, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

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

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

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a Firmei CONSTRUCT PLUS DESIGN SRL, înscris în C.F. nr. 57766 Zalău, nr. cad. 57766, în suprafață de 3000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău. Imobilul are asigurat accesul direct din str. Padurii, inscisa in C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

In prezent terenul este liber de construit.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

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

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

Sunt interzise: discoteci, cluburi, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale 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. Padurii, inscrisa in C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

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

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

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

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

Conform PUG Zalau zona studiata nu se incadreaza in "Terenuri cu interdictie de construire datorita riscurilor naturale" si nici in "Terenuri cu interdictie temporara datorita riscului de Inundare prin revarsare, ridicarea nivelului panzei freatice, scurgerii apelor de pe versanti".

2.2 Concluzii din documentatii elaborare concomitent cu P.U.D. STUDIU GEOTEHNIC

Terenul de amplasament este stabil. Nu sunt pericole de cutremure, inundatii, rupturi sau alunecari de teren de tipul curgeri plastice. Fundatiile vor fi continue din beton simplu.

- $p_{conv} = 320$ kPa pentru stratele de argile prafoase galben cafenii in care se va situa talpa fundatiei.
- terenul de amplasament este sub forma unui versant uniform cu o foarte mica panta spre albia Raului Valea Zaului.
- adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f=-1,10$ m adancime fata de cota terenului sistematizat, dar in teren natural (argila prafoasa galen cafenie).

- nu sunt necesare imbunatatiri sau consolidari suplimentare ale terenului de fundare.

Adancimea apei subterane: Pe amplasament nu s-a intalnit apa subterana pana la adancimea de 4,00m la care s-a forat. Ea apare rar ca apa de izvoare de coasta numai in zona mediana si inferioara a versantului la adancimi variabile de cca. 4,00-5,00m.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a Firmei CONSTRUCT PLUS DESIGN SRL, înscris în C.F. nr. 57766 Zalău, nr. cad. 57766, în suprafață de 3000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil.

1. SITUATIA EXISTENTA

1.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Imobilul are asigurat accesul direct din str. Padurii, inscrisa in C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

1.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul este inregistrat in C.F. Nr. 57766, Nr. Cad. 57766 si are o suprafata de **3000 mp**. Terenul este marginit pe 2 laturi de proprietati private, pe latura vestica parcela se invecineaza cu Valea Zalaului, iar pe latura estica cu strada Padurii, de unde se va amenaja accesul auto si pietonal.

1.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

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

1.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

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, majoritatea constructiilor respecta aliniamentul, avand o curte de primire in fata si o gradina in spate.

In vecinatatea nordica a parcelei a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui ansamblu de terenuri de sport, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 115 din 2018, iar in vecinatatea sudica a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal pentru construirea a doua locuinte unifamiliale P+2, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Zalau nr. 322 din 2008. In prezent, ansamblul terenurilor de sport este finalizat, iar din cele 2 locuinte, una este finalizata, iar cealalta se afla intr-un stadiu fizic, respectiv structura de rezistenta partial finalizata.

De asemenea, in imediata apropiere a amplasamentului (aproximativ vis-a-vis fata de acesta), au fost aprobate 2 Planuri Urbanistice de Detaliu pentru construirea in total a 6 locuinte cu cate 3 apartamente fiecare, beneficiar Bertean Daniel-Florin, respectiv Ansamblul BVA Design SRL.

1.5. Destinatia cladirilor

In prezent terenul este liber de constructii. Zona este dominata de cladiri cu functiunea de locuinte familiale, izolat. Amplasamentul studiat se afla in LFCm3 – subzona locuintelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate.

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

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza in doua tipuri de proprietate:

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

1.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Terenul de amplasament este stabil. Nu sunt pericole de cutremure, inundatii, rupturi sau alunecari de teren de tipul curgeri plastice. Fundatiile vor fi continue din beton simplu.

- $p_{conv} = 320$ kPa pentru stratele de argile prafoase galben cafenii in care se va situa talpa fundatiei.
- terenul de amplasament este sub forma unui versant uniform cu o foarte mica panta spre albia Raului Valea Zalaului.
- adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,10$ m adancime fata de cota terenului sistematizat, dar in teren natural (argila prafoasa galen cafenie).
- nu sunt necesare imbunatatiri sau consolidari suplimentare ale terenului de fundare.

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

Nu este cazul in situatia prezentata.

1.9. Adancimea apei subterane

Pe amplasament nu s-a intalnit apa subterana pana la adancimea de 4,00m la care s-a forat. Ea aapre rar ca apa de izvoare de coasta numai in zona mediana si inferioara a versantului la adancimi variabile de cca. 4,00-5,00m.

1.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Seismic, perimetrul municipiului Zalau se incadreaza in 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 $T_c(\text{sec})=0.7$.

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

In prezent terenul este liber si nu prezinta nici o constructie. In zona amplasamentului exista locuinte familiale, izolat, cu regim de inaltime D+P/D+P+M/P+1, respectiv un ansamblu de terenuri de sport.

1.12. Echiparea existenta

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si retele de telecomunicatii.

2. REGLEMENTARI

2.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE P.U.D. SI CONSTRUIRE 5 LOCUINTE CU CATE 2 APARTAMENTE SI IMPREJMUIRE 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 in vederea construirii a 5 locuinte cu cate 2 apartamente. Terenul are o suprafata de 3000 mp, este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine Firmei CONSTRUCT PLUS DESIGN SRL.

In prezent terenul este liber de construit.

2.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funciunea viitoarelor constructii va fi de locuinte (cate 2 apartamente pentru fiecare din cele 5 constructii propuse).

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

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

2.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+E
- ARIA CONSTRUITĂ: 144x5=720 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 288x5=1440 mp

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

Construcțiile propuse vor respecta distanțele minime impuse prin PUG.

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

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de strada Padurii.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face direct din str. Padurii, înscrisă în C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

Pe terenul beneficiarului se va realiza o cale de acces cu lățimea de 7,00 m care să deservească noile construcții propuse.

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

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de execuție, plastică arhitecturală și volumetria construcțiilor vor fi în deplină concordanță cu arhitectura zonei.

2.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul în situația prezentată.

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

Imobilul are asigurat accesul direct din str. Padurii, inscrisa in C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

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

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 933,75 mp din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

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

2.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Calitatea spatiului construit si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

2.13. Profiluri transversale caracteristice

Imobilul are asigurat accesul direct din str. Padurii, inscrisa in C.F. nr. 69610 Zalau, nr. cad. 69610.

2.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul in situatia prezentata.

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

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a Firmei CONSTRUCT PLUS DESIGN SRL, înscris în C.F. nr. 57766 Zalău, nr. cad. 57766, în suprafață de 3000,00 mp și este situat în Municipiului Zalău.

EXISTENT

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

PROPOS

- | | |
|------------------------|---------------|
| • REGIMUL DE INALTIME | P+E |
| • ARIA CONSTRUITA: | 144x5=720 mp |
| • ARIA DESFASURATA: | 288x5=1440 mp |
| • Hcornisa max | 6,00 m |
| • POT propus | 24,00% |
| • POT max(conform RLU) | 25,00% |

2.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	0
CUT propus	0,48
CUT max(conform RLU)	0,60

2.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In prezent, in zona exista retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii si alimentare cu apa potabila. Cea mai apropiata retea de canalizare menajera este amplasata la intersectia strazilor 22 Decembrie 1989 cu Padurii.

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

electrică va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Conform avizului emis de către Compania de Apă Someș SA, **extinderea rețelei de canalizare menajeră** din strada 22 Decembrie 1989 se va realiza prin programul POIM. Imobilele propuse vor fi conectate la noua rețea de canalizare în mod gravitațional și prin intermediul unei stații de pompare ape uzate amplasată în incinta proprietății. Stația va fi de tip compact montată subteran. Apele uzate vor fi colectate în mod gravitațional spre stația de pompare, de unde vor fi transportate sub presiune spre rețeaua strădală. La limita de proprietate va fi amplasat un cămin vizitabil de racord, cu rol de separare între rețeaua de incintă și rețeaua publică.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată de la rețeaua existentă pe strada 22 Decembrie 1989, prin înlocuirea / redimensionarea rețelei de pe strada Pădurii, conform avizului Companiei de Apă Someș SA și în corelare cu prevederile normativului NP 133/2013 cu privire la necesitatea montării hidranților exteriori de incendiu pe rețelele publice ale localității. Noua rețea va fi realizată prin conducte cu diametrul de 110 mm, cu asigurarea unui debit minim pentru hidranții exteriori de 5.00 l/s, la o presiune dinamică de cel puțin 0.70 bar. Pentru asigurarea acestor condiții, în zona rețelei existente, este necesară instalarea unei stații de pompare. Stația va fi realizată într-o construcție sub/ sau supraterană și va asigura debitul și presiunea necesară pentru consum menajer și pentru combaterea incendiilor. Extinderea rețelei de alimentare cu apă va fi realizată prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR 17 cu diametre de 110 mm, pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. În lungul rețelei vor fi prevăzuți hidranți exteriori de incendiu de tip suprateran cu diametrul nominal de 80 mm și racord dublu tip B, amplasați la distanțe maxime de 100 m. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă printr-un bransament comun realizat din conducte de PEID cu De 63 mm și cămin vizitabil echipat cu 10 apometre cu Dn 20 mm, clasă de precizie C. Soluția tehnică de realizare a extinderii va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

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

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare deschis (rigole) si vor fi descarcate la cursul de apa existent la limita de proprietate a imobilului. La descarcarea apelor in cursul de apa se vor realiza lucrari de protectie a malului. Apele colectate / evacuate din incinta vor fi trecute printr-un desnisipator / decantor inaintea descarcarii in emisar.

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

EXISTENT

• SUPRAFATA TEREN	3000 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	0 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	0 mp
• SUPRAFATA TEREN NEAMENAJ.	3000 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	0 mp
• POT existent	0%
• CUT existent	0
• REGIMUL DE INALTIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	57766
• NR. CAD.	57766

PROPOS

• SUPRAFATA TEREN	3000 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	144x5=720 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	288x5=1440 mp
• SUPRAFATA SPATII VERZI	933,75 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	1346,25 mp
• POT propus	24,00%
• POT max. conform RLU	25,00%
• CUT propus	0,48
• CUT max. conform RLU	0,60
• REGIMUL DE INALTIME	P+E
• Hcornisa max	6,00 m

- NR. LOCURI DE PARCARE minim 1 pentru fiecare locuinta unifamiliala
- NR. C.F. 57766
- NR. CAD. 57766
- CLASA DE IMPORTANTA III
- CATEGORIA DE IMPORTANTA C
- GRAD DE REZISTENTA LA FOC III
- ZONA SEISMICA "F"

3. CONCLUZII

In cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului si urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare, pentru fazele urmatoare.

Lucrarile de construire vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza D.T.A.C. si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

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

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

Data
Martie 2020

Intocmit,
arh. Pop Paul

arh. Nadasan Carmen-Mariana