

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. 58 din 25 martie 2021

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire 4 locuințe unifamiliale și împrejmuire teren, strada Pescarilor nr.44A”, beneficiar ADCR IMOB SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 966 din 08.01.2021, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1047 din 06.10.2020 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 966 din 08.01.2021;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 930 din 07.01.2021, nr. 12954 din 01.03.2021, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 25.02.2021;

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 4 locuințe unifamiliale și împrejmuire teren, strada Pescarilor nr.44A*”, inițiată și finanțată de beneficiarul ADCR IMOB 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 4 locuințe unifamiliale și împrejmuire teren, strada Pescarilor nr.44A*”, beneficiar ADCR IMOB SRL, este de 2 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției

Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

BENEFICIAR: ADCR IMOB SRL

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE UNIFAMILIALE
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ADRESĂ: STRADA PESCARILOR, NR. 44A, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 71712 ZALĂU, NR. CAD. 71712

PROIECTANT: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J31/717/2018
TEL: 0747112405

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect:	arh. PAUL POP
Coordonator urbanism:	arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat:	arh. PAUL POP
Proiectat instalații:	ing. VASILE VARGA

DATA ELABORĂRII: 2020

NUMĂR PROIECT: 36/2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN ”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, are folosință actuală – arabil și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUZ **“Întocmire PUZ pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele rezultate” – Lu – zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime propuse situate în exteriorul limitei construite protejate.**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului ADCR IMOB SRL, înscris în C.F. nr. 71712, nr. cad. 71712, în suprafața de 1740 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Accesul la imobil se realizează dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău.

În prezent, terenul este liber de construit.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform PUZ **“Întocmire PUZ pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele rezultate” – Lu – zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime propuse situate în exteriorul limitei construite protejate.**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuințe: locuințe unifamiliale, izolate și cuplate, existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P, D+P+M(E)/P+1; Utilizări permise cu condiții: anexele gospodărești aferente clădirilor de locuit, având funcțiuni complementare celei de locuire vor avea după caz documentații tehnice avizate și autorizate potrivit legii. Se accepta locuințe individuale cuplate doar pentru construcții amplasate pe terenuri învecinate cu proprietari diferiți. Pentru a fi construibile, parcelele se pot comasa cu parcelele adiacente, cu condiția respectării Regulamentului de urbanism aferent zonei. Proprietarii terenurilor, pe a căror suprafață se pot construi doua sau mai multe clădiri de orice natură, au dreptul să le reparceleze. Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi: front la strada: de minim 15,00 m pentru clădiri izolate,

de minim 12,00 m pentru clădiri cuplate; suprafața minimă a parcelei: 500,00 mp pentru clădiri izolate și cuplate.

În cazul amplasării de locuințe, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de minim 5,0 m fata de drumul de acces propus și de 6,00 m fata de stradă Pescarilor. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 5,00 m. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal (servitute) obținut prin una din proprietățile învecinate, cu respectarea legislației în vigoare. Toate locuințele unifamiliale vor avea minim 2 locuri de parcare pe parcelă.

Înălțimea maximă admisibilă pentru toate construcțiile va fi de $D+P+M(E)/P+1$ (6,00 m la cornișă/streașină). Acoperișurile vor fi realizate din tigla sau tabla tip tigla și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă. Se admite și acoperiș tip terasă la construcțiile noi cu condiția armonizării cu construcțiile învecinate. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Terenurile vor avea împrejmuiri, la strada, cu înălțimea de maxim 1,80 m cu zonă transparentă din fier, lemn sau plasa metalică și un soclu opac de cel mult 50 cm înălțime. În lateral, împrejmuirile se pot realiza opac din zidărie, plasa de sârmă sau lemn, cu înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Împrejmuirea la strada va fi dublată de un gard viu. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor. $POT_{max}=25\%$, $CUT_{max}=0.60$ m.

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

STUDIU GEOTEHNIC

Pentru obiectivul "Întocmire PUD și construire 4 locuințe unifamiliale și împrejmuire teren" din prezenta lucrare, s-a verificat natura terenului prin observații directe și executarea a 4 foraje geotehnice. În urma acestor observații se recomandă:

- pentru proiectare și construire se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014

- pentru construire locuințe unifamiliale, în condițiile executării unor construcții tip parter+mansardă, din categoria de construcții D-construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de calcul $P_{conv}=230\text{kPa}$ pentru fundații având lățimea tălpii $B=1\text{m}$, calculată la adâncimea de 1,20 m sub CTN, la stratul constituit din "argila nisipoasă, consistentă", în care se propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

- pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform NP 112/2014, cu valoarea de bază a presiunii convenționale de 280kPa
- sa fie luată în considerare adâncimea stratului de sol vegetal de 0,20 m
- sa fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații
- sapatura fundației să nu stea deschisă mult timp
- se recomanda colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului
- umpluturile se vor realiza din pământ compactat, compactarea umpluturilor se va face respectând Normativul C56/85
- pentru rețele, pozarea conductelor se va face cu respectarea GP043 – Ghid privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apa și canalizare
- aceasta enumerare nu este limitativa, ea va fi completată cu eventuale noi legiferări care pot apărea între timp și cu măsurile specifice locale

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului ADCR IMOB SRL , înscris în C.F. nr. 71712 Zalău, nr. cad. 71712, în suprafață de 1740 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil. Conform documentației topografice, terenul are o pantă pe direcția est – vest, cu o diferență de nivel de cca. 1.50 m.

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. nr. 71712, nr. cad. 71712 și are o suprafață de **1740 mp**. Terenul este mărginit pe latura sud-estică de un drum aparținând Municipiului Zalău, iar pe celelalte laturi de proprietăți private.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUZ "Întocmire PUZ pentru parcelare terenuri în vederea construirii de locuințe individuale pe parcelele rezultate" – Lu – **zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime propuse situate în exteriorul limitei construite protejate.**

Caracterul actual este dominat de parcele cu locuințe unifamiliale, izolate, în regim discontinuu. Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, construcțiile prezintă un aspect arhitectural care exprima caracterul programului de locuire, cu acoperișuri șarpanta. Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcela, majoritatea construcțiilor respecta aliniamentul, având o curte de primire în față și o grădină în spate.

3.5. Destinația clădirilor

Zona este dominată de clădiri cu caracter izolat. Clădirile din imediata vecinătate a amplasamentului au destinația de locuințe unifamiliale.

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

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

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

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru construire locuințe unifamiliale, în condițiile executării unor construcții tip parter+mansardă, din categoria de construcții D-construcții de importanță redusă și care respecta toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de calcul $P_{conv}=230\text{kPa}$ pentru fundații având lățimea tălpii $B=1\text{m}$, calculată la adâncimea de 1,20 m sub CTN, la stratul constituit din "argila nisipoasă, consistentă", în care se propune fundarea construcțiilor, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

-nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Nivelul suprafreatic s-a interceptat în forajele F1, F3 și F4 la adâncimea de -2,50 m, iar în forajul F2 la adâncimea de -3,10 m.

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

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul "F" cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și perioada de colț $T_c=0.7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului exista locuințe cu caracter izolat, cu regim de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

3.12. Echiparea existentă

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Pescarilor.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN ", la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar. Terenul are o suprafață de 1740 mp, este în proprietate privată, iar dreptul de proprietate asupra terenului în cauză aparține lui ADCR IMOB SRL. Conform extrasului de carte funciară nr. 71712, nr. cad. 71712, terenul este liber de sarcini.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea viitoarelor construcții va fi de locuințe unifamiliale. Fiecare locuință unifamilială va avea o suprafață construită de 86.50 mp, respectiv o suprafață desfășurată de 173.00 mp. Acestea vor avea un regim de înălțime P+M, înălțimea maximă de 6 m la cornișă/streașină și se vor integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

Se vor prevedea parcări – 2/locuința unifamilială.

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.

Terenurile vor avea împrejmuiri, la strada, cu înălțimea de maxim 1,80 m cu zona transparentă din fier, lemn sau plasa metalică și un soclu opac de cel mult 50 cm înălțime. În lateral, împrejmuirile se pot realiza opac din zidărie, plasa de sârmă sau lemn, cu înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Împrejmuirea la strada va fi dublată de un gard viu. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

În cazul în care se vor realiza ziduri de sprijin pe limita de proprietate se va obține acordul vecinilor exprimat în forma autentică.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUS

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+M
- ARIA CONSTRUITĂ: 346.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 692.00 mp
- ARIA CONSTRUITĂ maximă conf. PUZ – UTR Lu : 435.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ maximă conf. PUZ – UTR Lu : 1044.00 mp

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

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

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de drumul public existent.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 5.00 m.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face de pe drumul aparținând Municipiului Zalău.

Pe terenul beneficiarului se va realiza o alee de incintă cu lățimea de 7 m cu posibilitate de întoarcere la capăt.

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

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

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul în situația prezentată.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul la imobil se realizează dintr-un drum aparținând Municipiului Zalău, iar pe terenul beneficiarului se va realiza o alee de incinta cu lățimea de 7 m cu posibilitate de întoarcere la capăt.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 824.00 mp din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcțiile nu vor influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorativi și pomi fructiferi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform documentației topografice, terenul are o pantă pe direcția est – vest, cu o diferență de nivel de cca. 1,50 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

În cazul în care se vor realiza ziduri de sprijin pe limita de proprietate se va obține acordul vecinilor exprimat în forma autentică.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

EXISTENT

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME -
- ARIA CONSTRUITĂ: -
- ARIA DESFĂȘURATĂ: -
- Hcornisa -
- POT existent -
-

PROPUS

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+M
- ARIA CONSTRUITĂ: 346.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 692.00 mp
- Hcornisa max 6.00 m
- POT propus 19.88 %
- POT max(conform RLU) 25%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT propus	0.39
CUT max(conform RLU)	0.60

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Pescarilor.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la firida de distribuție de tip E2+6, propusă. Aceasta va fi amplasată la intersecția drumului de acces cu strada Pescarilor și va fi racordată prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran la rețeaua electrică existentă. Din firidă E2+6 va fi conectată prin cablu de tip ACYABY pozat subteran, firida de distribuție și contorizare amplasată la limita amplasamentului studiat. Aceasta va fi echipată cu patru aparate de măsură.

Racordurile electrice ale imobilelor vor fi realizate prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran. Conectarea imobilelor se va realiza individual. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă 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.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată printr-un racord din rețeaua publică existentă pe strada Pescarilor, prin conducte de PEID PN 10 bar SDR17 cu diametrul de 63 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi amplasat un cămin de apometre echipat cu 4 contoare de apă rece. Pentru fiecare imobil va fi prevăzut un contor de apă cu Dn 20 mm, clasa de precizie C. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin racorduri individuale de la căminul de apometru, realizate din conducte de PEID cu De 32/25 mm. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu dn 110 mm. Apele uzate menajere evacuate din imobile vor fi conduse prin racordurile exterioare proiectate, spre bazinul vidanjabil propus pentru fiecare imobil. Pentru colectarea apelor uzate menajere au fost prevăzute 4 bazine etanșe vidanjabile prefabricate cu volumul de 10 mc fiecare. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere.

Apele pluviale de la burlane vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de 125/160 mm. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Pantă de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Apele pluviale vor fi descărcate la rigolă stradală de-a lungul drumului de acces.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși. În zona amplasamentului studiat exista rețea de alimentare cu gaze naturale.

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

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	1740 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	1740 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	71712
• NR. CAD.	71712
• CLASA DE IMPORTANTA	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPUȘ

• SUPRAFAȚA TEREN	1740 mp
• ARIA CONSTRUITĂ:	346.00 mp
• ARIA DESFĂȘURATĂ:	692.00 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	824.00 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	570.00 mp
• POT propus	19.88 %
• POT max. conform RLU	25%
• CUT propus	0.39
• CUT max. conform RLU	0.60
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P+M
• Hcornisa max	6.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	minim 2 locuri/locuința unifamilială
• NR. C.F.	71712
• NR. CAD.	71712

- CLASA DE IMPORTANTA IV
- CATEGORIA DE IMPORTANTA D
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC III
- ZONA SEISMICĂ "F"

5. CONCLUZII

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare. Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea Lu – **zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime propuse situate în exteriorul limitei construite protejate.**

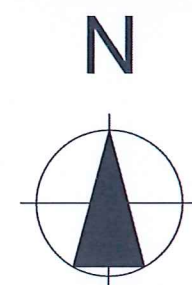
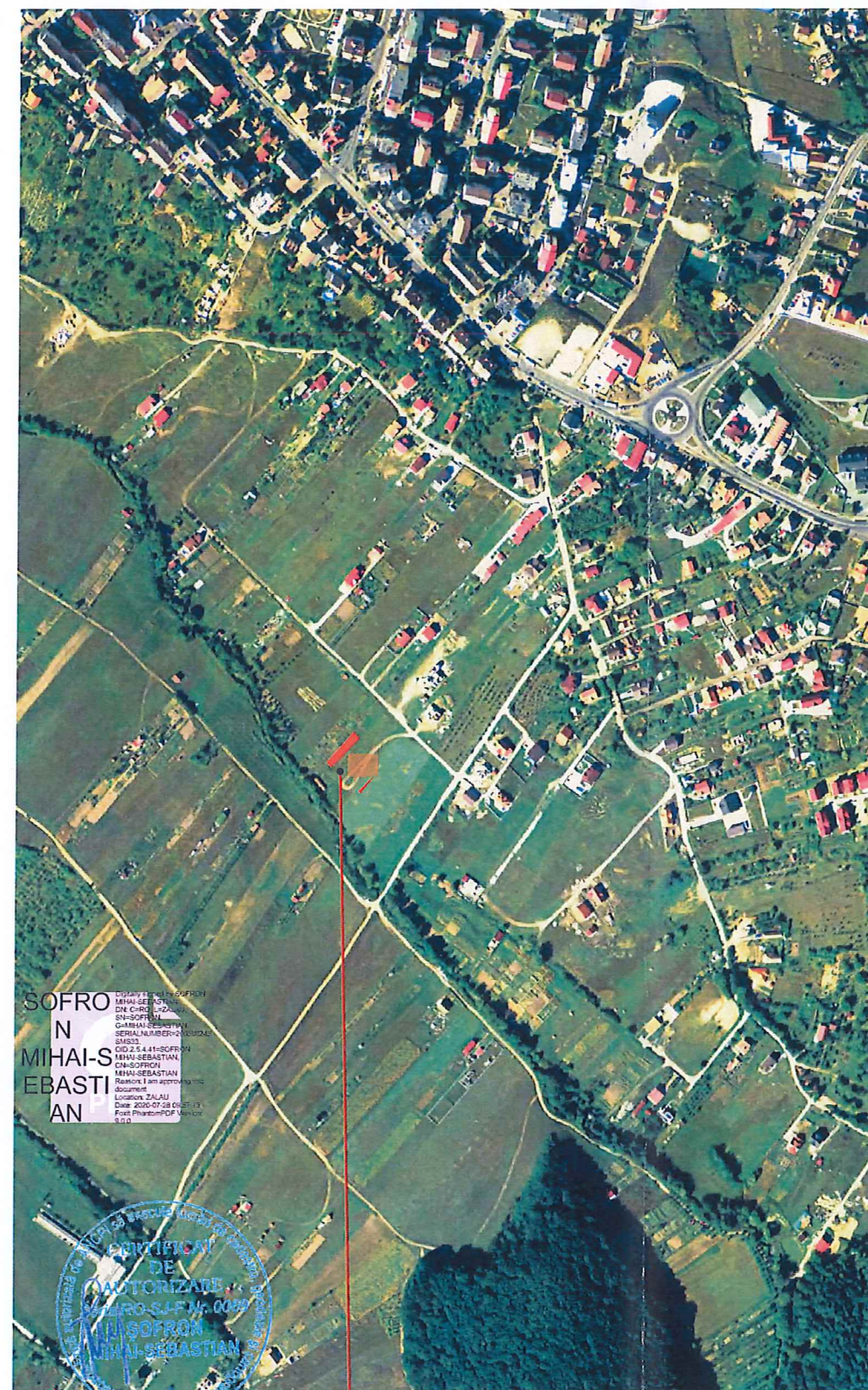
Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

Data
Noiembrie 2020

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nadasan Carmen

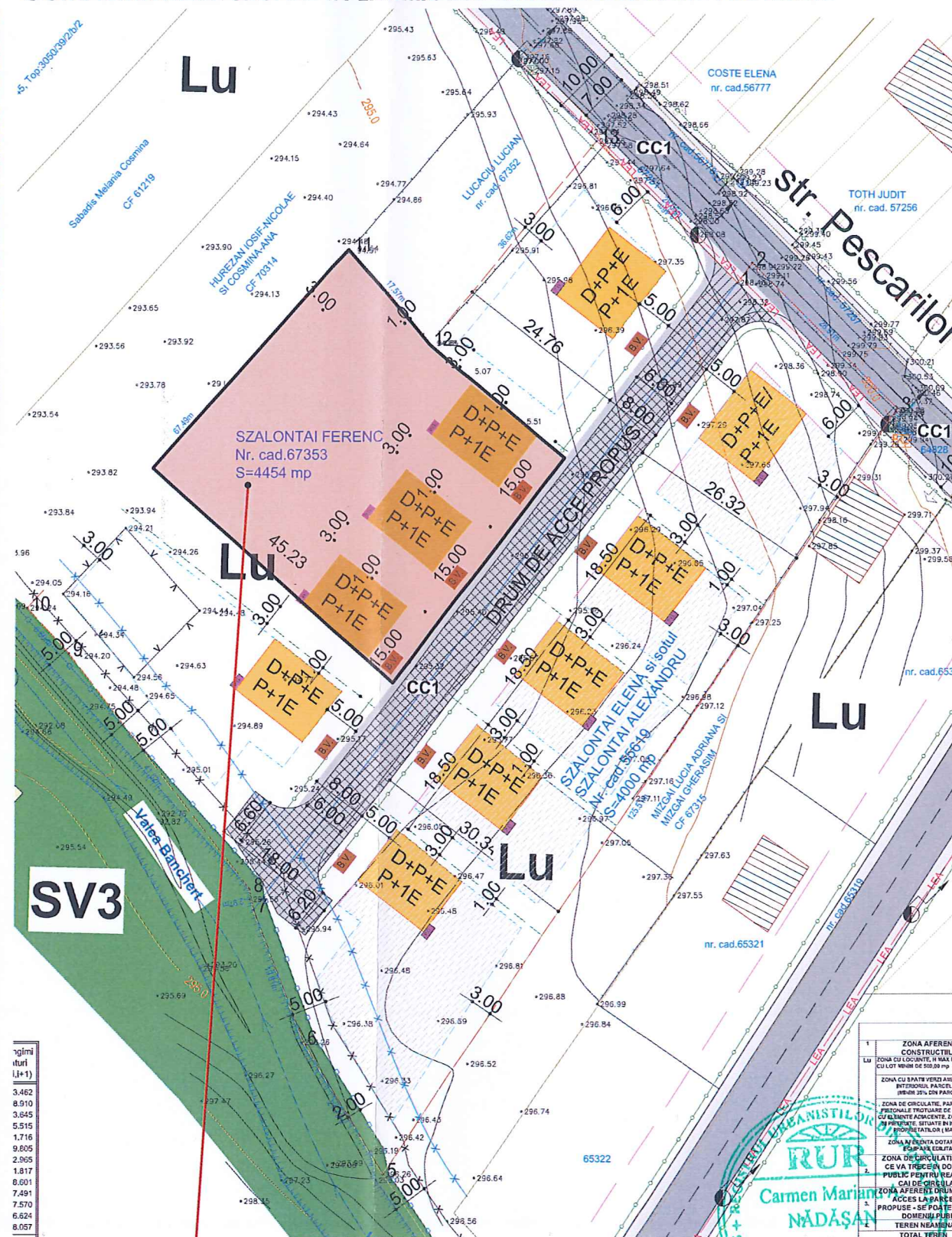


PLAN DE INCADRARE IN ZONA



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR:ADCR IMOB SRL
AMPLASAMENT: STR. PESCARILOR, NR.
44A, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. 71712, NR. CAD. 71712
S_{teren}=1740 mp

PLAN DE INCADRARE IN PUZ - UTR LU - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SITUATA IN EXTERIORUL LIMITEI CONSTRUITE PROTEJATE



LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL

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

SEF PROIECT SEMNATURA

arh. Pop Paul

COORDONATOR URBANISM

arh. Nadasan Carmen

PROIECTAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE 4 LOCUINTE
UNIFAMILIALE SI IMPREJMUIRE TEREN

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Pescarilor, Nr. 44A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

ADCR IMOB SRL
Str. Slt. Tuser Teodor, Nr. 21, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG ZALAU 2010

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
36/2020	P.U.D.	1:5000	10.2020	U.01	297 x 420

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

U.A.T. - ZALAU - intravilan
MUN. ZALAU, STR. PESCARILOR
Beneficiar: SC ADCR IMOB SRL ZALAU
Imobil identificat in CF 71712 Zalau, nr. cad. 71712
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem Altimetric: Marea Neagra
Echidistanta Curbe Nivel: 0.25 m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631346.895	353658.786	17.57
2	631333.665	353670.348	25.07
3	631317.664	353689.652	39.78
4	631286.251	353665.253	45.40
5	631316.332	353631.252	41.14

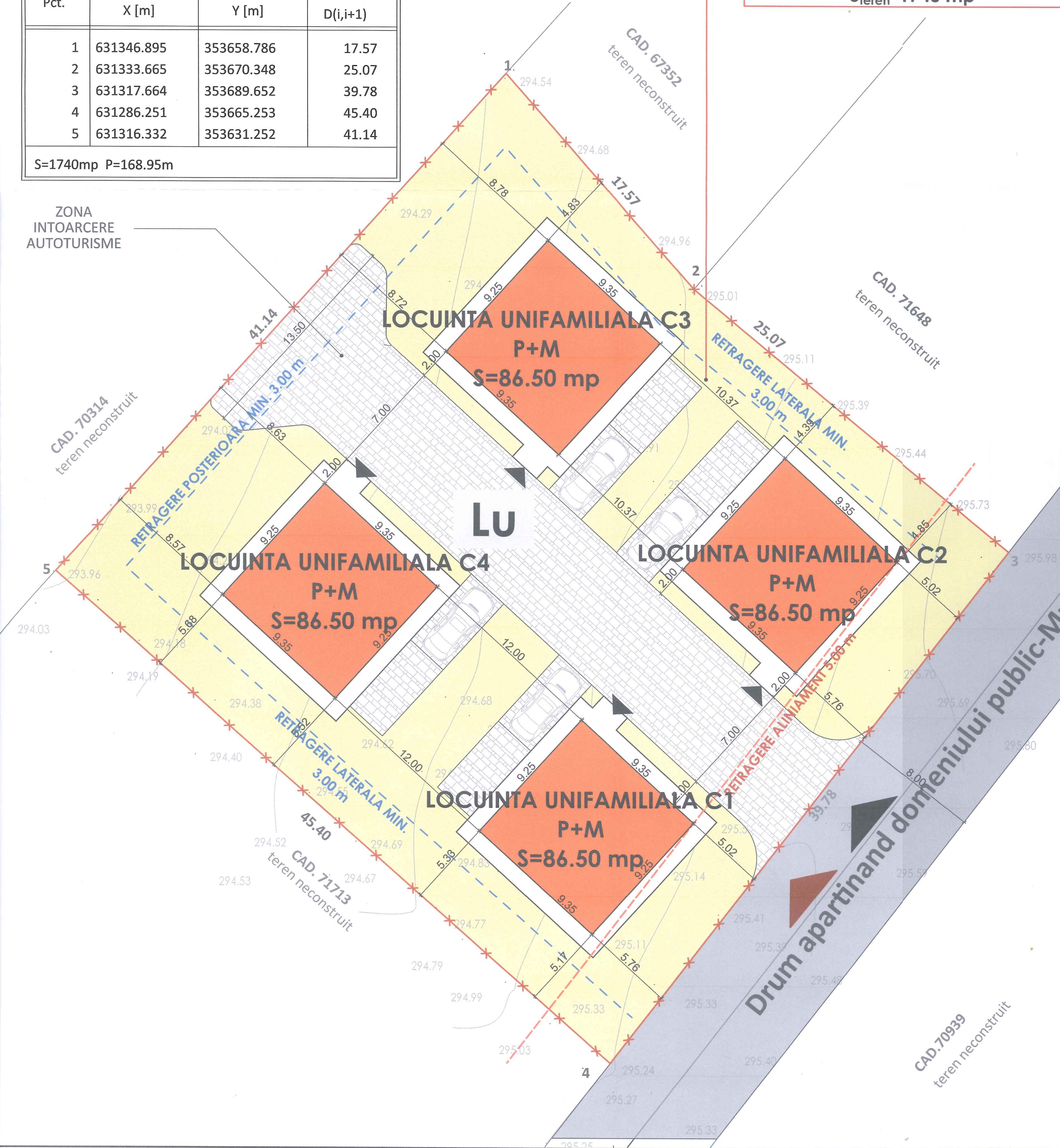
S=1740mp P=168.95m

ZONA
INTOARCERE
AUTOTURISME

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR:ADCR IMOB SRL
AMPLASAMENT: STR. PESCARILOR, NR.
44A, MUN. ZALAU, JUD, SALAJ
C.F. 71712, NR. CAD. 71712
S_{teren}=1740 mp

LEGENDA

	298.88
LIMITA DE PROPRIETATE	COTE TEREN
	25.07m
SPATIU VERDE PROPU	DISTANTE ORIZONTALE
CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE	STALP DE LINIE ELECTRICA
	Lu
CONSTRUCTII PROPUSE	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBICE	
CIRCULATII AUTO -ALEI DE INCINTA PROPUSE	
ALEI PIETONALE	
ACCES AUTO/PIETONAL	
RETRAGERI LATERALE	
RETRAGERE ALINIAMENT	
71712	
NUMERE CADASTRALE	



BILANT TERITORIAL		
	m ²	%
EXISTENT	1740	100%
Spatiu neamenajat	1740	100
Constructii existente	0	0
Zona circulatii auto/pietonale	0	0
PROPU	1740	100%
Zona verde	824.00	47.37
Constructii propuse	346.00	19.88
Zona circulatii auto/pietonale	570.00	32.75

S_{teren} = 1740 m²
S_c existenta = 0 m²
S_c propusa = 346.00 m²
S_{cd} propusa = 692.00 m²

POT existent: 0 %
POT propus: 19.88 %
POT maxim conf. PUZ: 25 %
CUT existent: 0
CUT propus: 0.39
CUT maxim conf. PUZ: 0.60

Regim de înălțime: P+M
Nr. locuri de parcare în incintă: 2/locuinta
Înălțime maximă: 6 m la cornisa/streasina

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

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
ateliercontrast2@gmail.com
Str. Clucerilor, Nr. 44A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

SEF PROIECT	SEMNTURA
arh. Pop Paul	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT

**INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE 4 LOCUINTE
UNIFAMILIALE SI IMPREJMUIRE TEREN**

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Pescarilor, Nr. 44A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

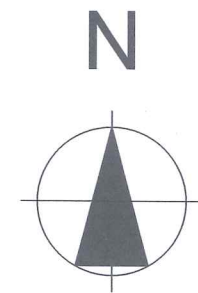
DATE BENEFICIAR
ADCR IMOB SRL
Str. Sii. Tuser Teodor, Nr. 21, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE URBANA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
36/2020	P.U.D.	1:200	10.2020	U.03	420 x 594

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

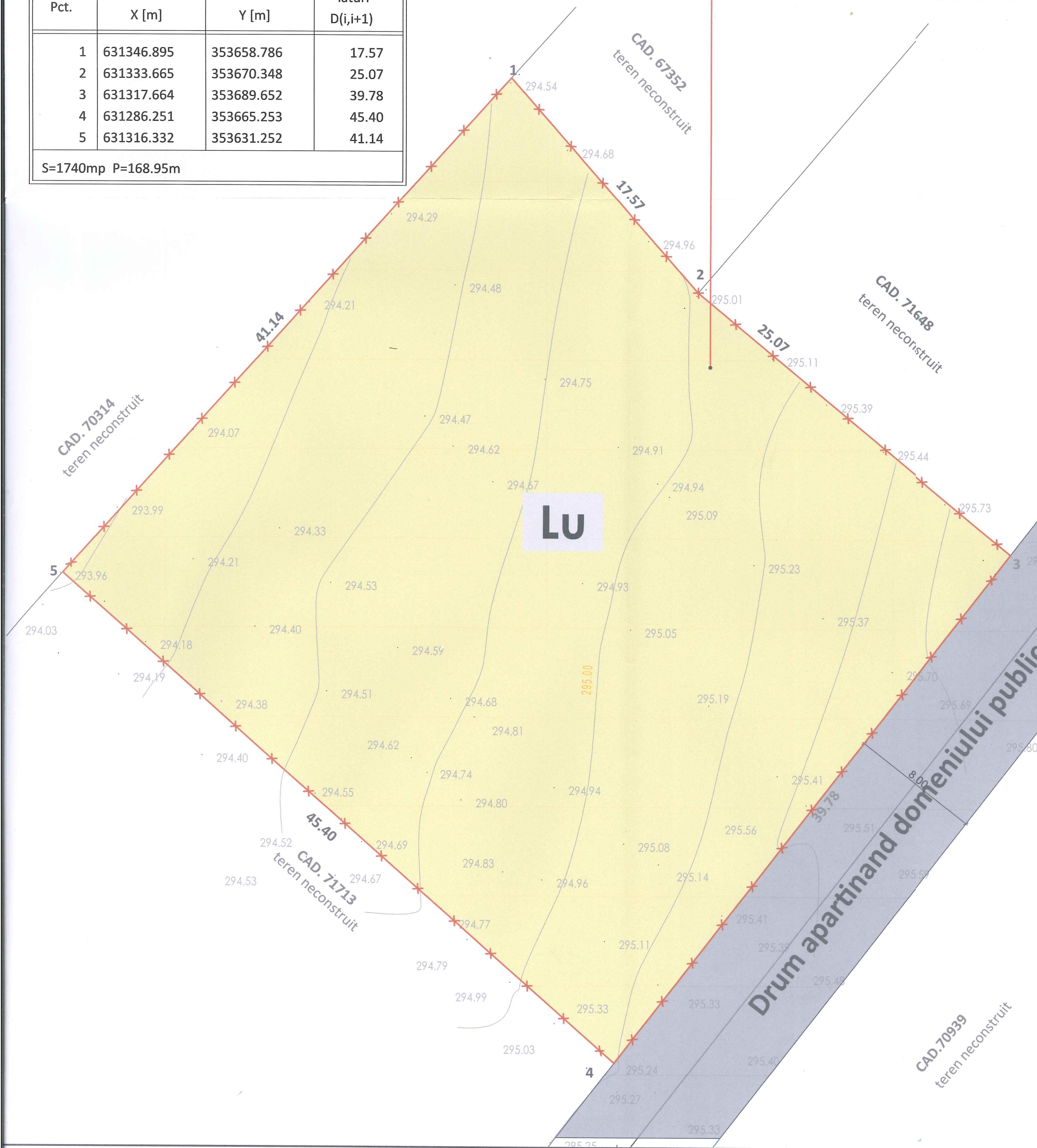
U.A.T. - ZALAU - intravilan
MUN. ZALAU, STR. PESCARILOR
Beneficiar: SC ADCR IMOB SRL ZALAU
Imobil identificat in CF 71712 Zalau, nr. cad. 71712
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem Altimetric: Marea Neagra
Echidistanta Curbe Nivel: 0.25 m



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR:ADCR IMOB SRL
AMPLASAMENT: STR. PESCARILOR, NR.
44A, MUN. ZALAU, JUD, SALAJ
C.F. 71712, NR. CAD. 71712
S_{teren}=1740 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631346.895	353658.786	17.57
2	631333.665	353670.348	25.07
3	631317.664	353689.652	39.78
4	631286.251	353665.253	45.40
5	631316.332	353631.252	41.14

S=1740mp P=168.95m



LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE
	SUPRAFATA NEAMENAJATA
	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE PUBLICE
71712	NUMERE CADASTRALE
298.88	COTE TEREN
25.07m	DISTANTE ORIZONTALE
	STALP DE LINIE ELECTRICA
Lu	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

BILANȚ TERITORIAL		
	m ²	%
EXISTENT	1740	100%
Spatiu neamenajat	1740	100
Constructii existente	0	0
Zona circulatii auto/pietonale	0	0
S _{teren} =	1740 m ²	
S _{c existenta} =	0 m ²	
POT existent:	0 %	
POT maxim conf. PUZ:	25 %	
CUT existent:	0	
CUT maxim conf. PUZ:	0.60	
Regim de înălțime:	-	
Nr. locuri de parcare în incintă:	-	
Înălțime maximă:	-	

INFORMATII PROIECT	
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	
COORD. URBANISM	
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	

DENUMIRE PROIECT
**INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE 4 LOCUINTE
UNIFAMILIALE SI IMPREJMUIRE TEREN**

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Pescarilor, Nr. 44A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
ADCR IMOB SRL
Str. Slt. Tuser Teodor, Nr. 21, Mun. Zalau, Jud. Salaj
DENUMIRE PLANSA
PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
36/2020	P.U.D.	1:200	10.2020	U.02	420 x 594

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