



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. 128

din 28 aprilie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuință semicolectivă cu două apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Nouă nr. 1A, beneficiari Tușer Dorina și Tușer Vasile

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 17892 din 28.02.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 17996 din 28.02.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1172 din 12.10.2021 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 17996 din 28.02.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 5106 din 18.01.2022, nr. 32426 din 14.04.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 9 din 18.04.2022;

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 locuință semicolectivă cu două apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Nouă nr. 1A, inițiată și finanțată de beneficiarii Tușer Dorina și Tușer Vasile, 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 „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuință semicolectivă cu două apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Nouă nr. 1A, beneficiari Tușer Dorina și Tușer Vasile este de 1 an 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.

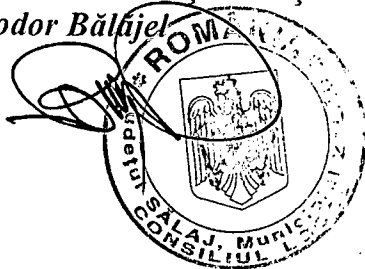
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

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 Bălăjeș



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**
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: TUȘER VASILE și TUȘER DORINA

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ
CU DOUĂ APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE

ADRESĂ: STR. NOUĂ, NR. 1A, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 63291 ZALĂU, NR. CAD. 63291

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

COLECTIV ELABORARE:

Șef proiect/coord. urb: arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat: arh. PAUL POP
Desenat: arh. PAUL POP
Proiectat instalații: ing. VASILE PRODAN

DATA ELABORĂRII: 2022

NUMĂR PROIECT: 11/2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVA CU DOUĂ APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare dată de către beneficiar.

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

Conform PUG ZALĂU 2010, UTR LFCm2-subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor Tușer Vasile și Tușer Dorina, înscris în C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291, în suprafața de 415 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Imobilul este o parcelă de colț amplasat la intersecția străzilor Liviu Rebreanu și str. Nouă.

În prezent, terenul este liber de construit.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2).

Funcțiunile complementare admise în zonă: 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/profesiuni liberele, dispensar/cabinet medical, sedii firme, dacă Sutila este sub 200 mp, creșe/grădinițe, dacă Sutila este sub 200 mp și se asigura minim 100,00 mp teren de joacă, circulație pietonală și carosabila, parcări, garaje, spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, construcții și amenajări de echipare edilitară; Utilizări interzise: discotecă, club, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale

refolosibile, platforme de precollectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Acoperișurile vor fi realizate din țigla și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; POT_{max}=25 %; CUT_{max}=0.60; Condiții de construibilitate parcelă: front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite, minim 12.00 m pentru clădiri cuplate și minim 15.00 m pentru clădiri izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150.00 mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minim 300.00 mp pentru clădiri cuplate și minim 500.00 mp pentru clădiri izolate; adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea;

Conform H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, parcela este construibilă dacă are asigurat accesul direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal constituită; H_{max}=6.00 m la cornișa/streașină; retragerea construcțiilor este de minim 5.00 m, respectând aliniamentul existent; toate locuințele vor avea minim 1 loc de parcare în interiorul parcelei.

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

STUDIU GEOTEHNIC

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VI pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților T_c=0,7sec. și a_g=0,10g, pentru un interval mediu de recurență IMR = 225 de ani.

Județul Sălaj se suprapune unei arii de lăsare și fragmentare tectonică situată între M-ții Apuseni și partea nordică a Carpaților Orientali, cunoscută sub denumirea de „Platforma Someșană”. Acest lucru face ca relieful județului să fie predominant deluros, cu părți ale Podișului Someșan și Dealurile Silvaniei, despărțite de depresiuni.

O caracteristică a geomorfologiei județului Sălaj o reprezintă diferențierea reliefului de la vest și est de M-ții Meseșului, vizibilă sub aspect litologic și tectonic. Partea estică a fost exondată încă din Sarmațian, relieful fiind „sculptat” în formațiuni paleogene, dispuse monoclinale, caracterizat fiind prin numeroase povârnișuri eocene și oligocene. Aceste formațiuni sedimentare sunt suprapuse peste un substrat cristalin mai vechi (Mezozoic). Prezența faliilor la contactul dintre sedimentar și cristalin a permis punerea în loc a unor formațiuni eruptive (Măgura Moigradului). În zonă aflată la vest de M-ții Meseșului predomină formațiunile sedimentare tinere (pliocene) reprezentate îndeosebi de roci friabile – nisipuri, argile și marne – care în unele locuri au fost erodate, lăsând să apară formațiuni mai dure, cristaline (Măgura Șimleului).

Din punct de vedere hidrologic, apele freatice sunt cantonate la adâncimi variabile, în depuneri detritice. Se remarcă posibilitatea apariției unui suprafreatic cantonat în formațiunile poroase de la suprafață.

Din punct de vedere geotehnic, s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria **terenurilor bune pentru fundare**.

Construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță IV, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria D - construcții de importanță redusă.

Relieful zonei obiectivului este relativ plat.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $s_k=1,5\text{kN/m}^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $q_b=0,4\text{kPa}$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Zalău, este de 0,70m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Clima zonei este temperat-continentală.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VI, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani, conform scării MSK;

- **inundații:** risc inundații la cursuri de apă și la torenți – **risc existent(torenți)**.

- **alunecări de teren:** aria Municipiului Zalău se încadrează în zone cu potențial **mediu-ridicat** de producere a alunecărilor de teren (Legea 575/2001), tipul alunecării-primară+reactivată.

La data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active. – **risc inexistent**.

Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP112-2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

În urma însumării datelor obținute din forajele geotehnice executate pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

Investigațiile geotehnice efectuate au constatat din:

- observații directe asupra terenului.
- executarea unui foraj geotehnic în data de 02.09.2021, cu auger manual de diametru 110mm, amplasat conform planului de situație anexat, care a permis cercetarea terenului până la adâncimea de 6,00m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajul a fost oprit.

Din forajul F₁ s-a prelevat o probă de pământ P₁ (cota = -1,20m, cod probă 2184) care a fost recoltată și transportată către laboratorul de analize și încercări în construcții de grad 1, DMC SOILTEST SRL, pentru determinarea parametrilor geotehnici rezultați din încercările de laborator. Recoltarea probelor tulburate s-a făcut direct din instrumentul de săpare auger manual, au fost depozitate în pungi închise etanș și transportate în ladă frigorifică.

Din forajul F₁ a fost recoltată o probă tulburată de pământ P₁, „argilă prăfoasă, vârtoasă cenușie-ruginie” (cod probă 2184), din dreptul cotei de -1,50m, care a fost analizată în laboratorul de analize și încercări în construcții de gradul I, DMC SOILTEST S.R.L., în perioada 06-09.09.2021 și s-au obținut următoarele caracteristici geotehnice:

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (P ₁)	Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
Nume	—	m	m	m	—
F ₁	- Amplasat conform planului de situație anexat	—	0,00-1,50	—	umplutură din pământ și moloz
		-1,50	1,50-2,00	—	argilă prăfoasă, vârtoasă cenușie-ruginie
		—	2,00-6,00	—	argilă cenușie-ruginie

Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

Fora j	Prob ă	Adâ nc.	Gra nulo zitat e	W	W _p	W _L	I _p	I _c	I _L	I _T	γ _d	γ _s	e	n	I _A	U _L	Sr
num e	num e	m	%	%	%	%	%	-	-	kN/ m ³	kN/ m ³	kN/ m ³	-	%	-	%	%
F ₁	P ₁	-1,50	argilă=3 1.05 praf =51. 53 nisi p=1 7.06 pietr iș=0 .36	25.0 1	22.0 5	55.3 7	33.3 3	0.91	0.09	19.2 5	15.4 0	26.7 0	0.73	42.3 1	1.07	70.0 0	0.91

Pentru „ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, în condițiile executării unei construcții tip parter+etaj, din categoria de construcții D - construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională calcul $P_{conv}=300\text{kPa}$ pentru fundații continue având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$, (corecția pe lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist, după ce se stabilește lățimea fundației), calculată la adâncimea de minim 1,50m sub CTA, la stratul constituit din „argilă prăfoasă, vârtoasă cenușie-ruginie” în care se propune fundarea construcției, 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 350kPa.

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa IV de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță redusă-D.
- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g = 0,10g$ și $T_c = 0,7\text{sec}$.
- Conform normativului NP 074/2014, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 1 - cu risc geotehnic redus”.
- Presiunea convențională de calcul a stratului de „argilă prăfoasă, vârtoasă cenușie-ruginie” (la adâncimea de minim 1,50m, calculată cu lățimea tălpii de 1,00m (corecția pe lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist, după ce se stabilește lățimea fundației), în care se propune fundarea construcției

obiectivului pentru care se face acest studiu geotehnic, este de 300kPa, conform tabelelor din literatură de specialitate (conform NP112-2014).

- Valoarea porozității pentru stratele întâlnite este de 42.31%.
- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Zalău, este de 0,70m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

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

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor Tușer Vasile și Tușer Dorina, înscris în C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291, în suprafața de 415 mp.

Conform documentației topografice, terenul este relativ plat.

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

Imobilul este o parcelă de colț amplasat la intersecția străzilor Liviu Rebreanu și str. Nouă.

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

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291 și are o suprafață de 415 mp. Terenul este mărginit pe limita vestică de str. Liviu Rebreanu, pe limita sudică de str. Nouă, iar pe celalalte laturi de proprietăți private. În imediata vecinătate se afla locuințe individuale D+P, P, P+1, P+2, respectiv blocuri de locuințe P+2.

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 P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2).

Caracterul actual este dominat de parcele cu locuințe unifamiliale, izolate, în regim discontinuu. De asemenea, în imediata vecinătate zona prezintă și locuințe colective P+2. 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, locuințe colective.

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

În condițiile executării unei construcții tip parter+etaj, din categoria de construcții D - construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională calcul $P_{conv}=300\text{kPa}$ pentru fundații continue având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$, (corecția pe lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist, după ce se stabilește lățimea fundației), calculată la adâncimea de minim $1,50\text{m}$ sub CTA, la stratul constituit din „argilă prăfoasă, vârtoasă cenușie-ruginie” în care se propune fundarea construcției, 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 350kPa .

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

-nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Nivelul apei freatice nu s-a interceptat în foraj.

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

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VI pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 100 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=0,7\text{sec.}$ și $a_g=0,10g$, pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani.

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

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului exista locuințe individuale/colective, cu regim de înălțime D+P/P/P+1/P+2.

3.12. Echiparea existenta

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

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 LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar. Amplasamentul, teren în proprietate privată, are folosință actuală – curți construcții și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG ZALĂU 2010, UTR LFCm2-subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarilor Tușer Vasile și Tușer Dorina, înscris în C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291, în suprafața de 415 mp. Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a detalia modul de încadrare a unei locuințe semicolective cu două apartamente în contextul urbanistic. Conf. Certificatului de Urbanism nr. 1172 din 12.10.2021, parcela se considera construibilă deoarece este într-un front construit și este la intersecția a două străzi.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea viitoarei construcții va fi de locuință semicolectivă cu două apartamente. Suprafața construită maximă a locuinței va fi de 103.75 mp (POT_{max}=25 %), respectiv suprafața desfășurată maximă de 249.00 mp (CUT_{max}=0.6). Locuința semicolectivă va avea un regim de înălțime P+1, înălțimea maximă de 6 m la cornișă/streașină și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei. Se vor prevedea parcuri – min. 1/unitate locativă.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 1 m față de limita nordică, la o distanță minimă de 3 m față de limita estică, la o distanță de min. 3 m față de limita sudică (str. Nouă), respectiv la o distanță de min. 5 m față de limita vestică (str. Liviu Rebreanu). Terenurile vor avea împrejurimi, la stradă, cu înălțimea de maxim 1,50 m cu zona transparentă din fier, lemn sau plasă metalică și un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+1
- ARIA CONSTRUITĂ: 103.75 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 207.50 mp
- ARIA CONSTRUITĂ maximă conf. PUG – UTR LFCm2 : 103.75 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ maximă conf. PUG – UTR LFCm2: 249.00 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 1.00 m față de limita nordică și la o distanță minimă de 3 m față de limita estică.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de str. Liviu Rebreanu și la o distanță de minim 3 m față de str. Nouă.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4.50 m.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face de pe str. Nouă/str. Liviu Rebreanu.

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 din str. Nouă/str. Liviu Rebreanu.

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 91.25 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 este relativ plat.

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.

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 -
-

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+1
- ARIA CONSTRUITĂ: 103.75 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 207.50 mp
- Hcornisa max 6.00 m
- POT propus 25 %
- POT max(conform RLU) 25%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT propus	0.50
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, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Liviu Rebreanu, respectiv str. Nouă.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin firida de distribuție, contorizare și protecție propusă, echipată cu două contoare de energie electrică, racordată la liniile electrice existente în zonă. Firida va fi amplasată la limita de proprietate, la intersecția dintre str. Liviu Rebreanu și str. Nouă.

Racordurile electrice ale imobilului vor fi realizate prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran. Conectarea apartamentelor 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 Nouă, prin conducte de PEID PN 10 bar SDR17 cu diametrul de 32 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. La limita de proprietate, pe strada Nouă, va fi amplasat un cămin de apometre echipat cu 2 contoare de apă rece. Pentru fiecare apartament va fi prevăzut un contor de apă cu Dn 20 mm, clasa de precizie C, echipate cu dispozitiv de citire de la distanță. Apartamentele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin racorduri individuale de la căminul de apometre, realizate din conducte de PEID cu De 25 mm.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Apartamentele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 110 mm și cămin de racord. Pantă de montare a conductelor vă urmării panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m.

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 rețeaua de canalizare pluvială existentă pe strada Nouă. Racordarea la rețelele 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.

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

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

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	415 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	415 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	63291
• NR. CAD.	63291
• CLASA DE IMPORTANTA	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPOS

• SUPRAFAȚA TEREN	415 mp
• ARIA CONSTRUITĂ:	103.75 mp
• ARIA DESFĂȘURATĂ:	207.50 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	91.25 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	220.00 mp
• POT propus	25 %
• POT max. conform RLU	25 %
• CUT propus	0.50
• CUT max. conform RLU	0.60
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P+1
• Hcornisa max	6.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	minim 1 loc/apartament
• NR. C.F.	63291
• NR. CAD.	63291

- 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 în UTR LFCm2-subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

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

Data
FEBRUARIE 2022

Întocmit,
arh. Pop Paul
arh. Nădășan Carmen



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

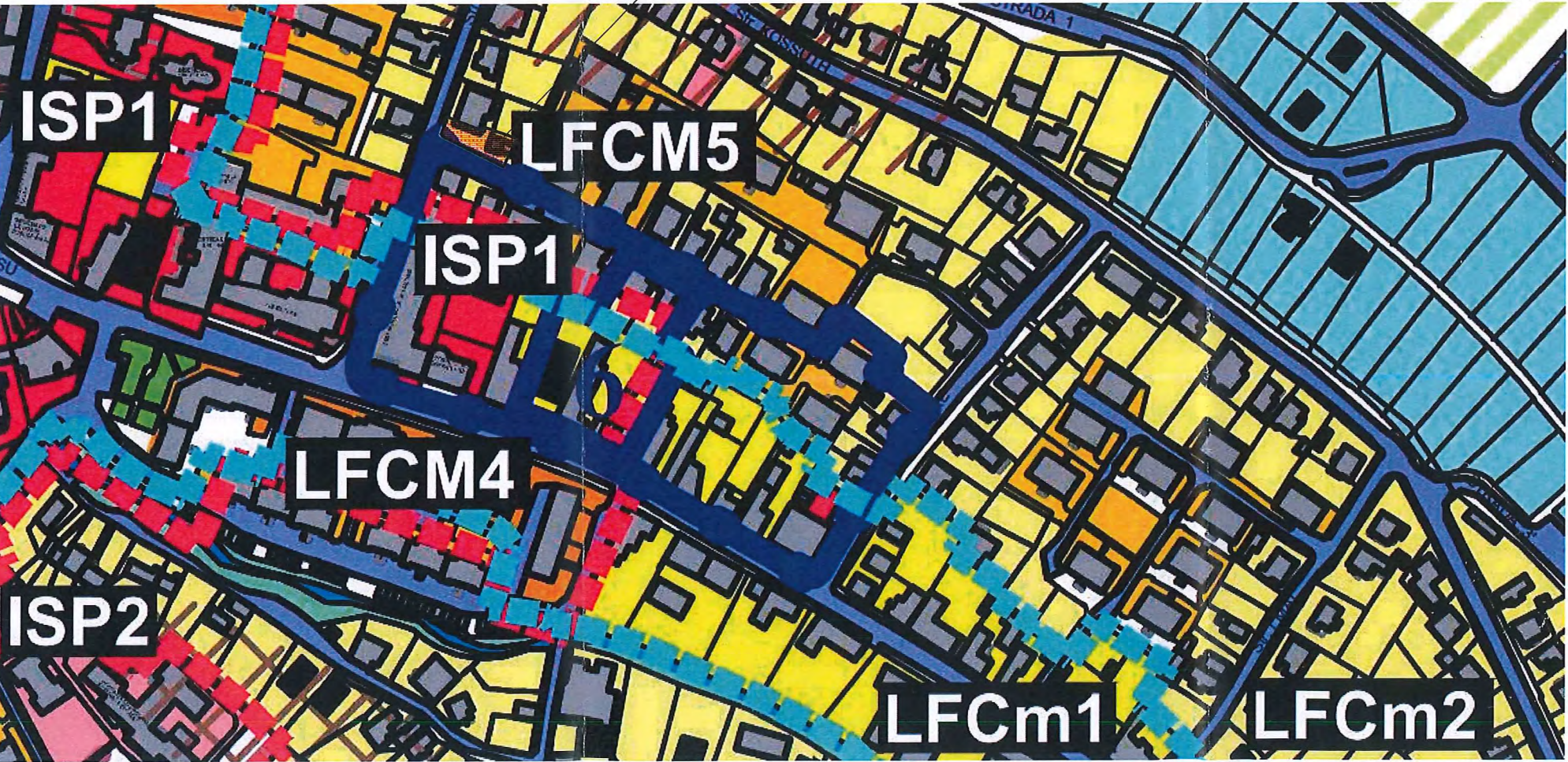
SURSA: GOOGLE MAPS



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: TUSER VASILE SI TUSER DORINA
AMPLASAMENT: STR. NOUA, NR. 1A, MUN.
ZALAU, JUD. SALAJ
CF NR. 63291, NR. CAD. 63291
Stere studiat = 415 mp

PLAN DE INCADRARE IN PUG ZALAU 2010
-UTR LFCm2-Subzona locuintelor cu regim
mic de inaltime si functiuni complementare
existente situate in exteriorul limitei
construite protejate

SURSA: PUG ZALAU 2010



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
SEF PROIECT/COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Nadasan Carmen

PROIECTAT

arh. Pop Paul

DESENAT

arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA
SEMICOLECTIVA CU DOUA APARTAMENTE,
IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Noua, nr. 1A, Mun. Zalău, Jud. Salaj
C.F. NR. 63291, NR. CAD. 63291

DATE BENEFICIAR

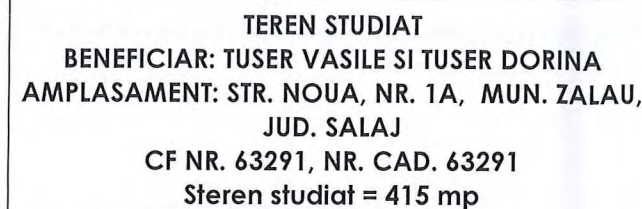
TUSER VASILE si TUSER DORINA
Sat Chiesd, Comuna Chiesd, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG ZALAU 2010

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
11/2021	P.U.D.	1:5000	02.2022	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 CONTRAST 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.



LEGENDA

	
LIMITA PARCELA STUDIATA	STALP DE LINIE ELECTRICA
	
SUPRAFATA NEAMENAJATA	CAMIN DE VIZITARE- CANALIZARE

**CONSTRUCTII VECINE
EXISTENTE**

DRUM PUBLIC

63291
NUMERE CADASTRALE

	327.29
	COTE TEREN

22.04m
DISTANTE ORIZZONTALE

LFCm2
UNITATE TERITORIALA DE
REFERINTA

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/COORD. URBANISM	SEMNATURA

arn, Nadasan Carmen
PROJECTAT

arh. Pop Paul

arh. Pop Paul

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA
SEMICOLECTIVA CU DOUA APARTAMENTE,
IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Noua, nr. 1A, Mun. Zalău, Jud. Salaj
C.F. NR. 63291, NR. CAD. 63291

DATE BENEFICIAR
TUSER VASILE si TUSER DORINA
Sat Chiesd, Comuna Chiesd, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA
PLAN DE SITUATIE EXISTENT

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
11/2021	P.U.D.	1:200	02.2022	U.02	297 x 420

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

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	632884.105	353112.253	3.671
2	632885.550	353108.878	6.761
3	632887.834	353102.514	5.552
4	632889.594	353097.248	1.877
5	632887.833	353096.598	19.473
6	632894.838	353078.429	8.845
7	632886.482	353075.530	0.118
8	632886.383	353075.594	1.330
9	632885.374	353076.460	32.850
10	632870.788	353105.894	14.757
A(1)=414.51mp P=95.234m			

Conf. PUG Zalau 2010-UTR LFCm2-subzona locuitorilor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate, parcela este construibila daca are suprafata de minim 500 mp si front minim la strada de 15,00 m pentru cladiri izolate, 300 mp si front minim la strada de 12,00 m pentru cladiri cuplate, 150 mp si front minim la strada de 8,00 m pentru cladiri insiruite. Retragera fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5,00 m. Distaanta fata de limitele laterale/posterioare-3,00 m.

Conf. C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291 imobilul este constituit din teren proprietate privata, situat in intravilanul Municipiului Zalau si are suprafata de 415,00 mp. Se propune intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a detalia modul de incadrare a unei locuinte semicolective cu doua apartamente in contextul urbanistic. Conf. Certificatului de Urbanism nr. 1172 din 12.10.2021, parcela se considera construibila deoarece este intr-un front construit si este la intersectia a doua strazi.

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: TUSER VASILE SI TUSER DORINA
AMPLASAMENT: STR. NOUA, NR. 1A, MUN. ZALAU,
JUD. SALAJ
CF NR. 63291, NR. CAD. 63291
Stere studiat = 415 mp

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
1	ZONA DE LOCUIT	415.00	100	415.00	100
CONSTRUCTII		-	-	103.75	25.00
2	ZONA CIRCULATII	-	-	220.00	53.01
ALEI PIETONALE/ALEI AUTO		-	-	220.00	53.01
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	91.25	21.99
SPATII INIERBATE		-	-	91.25	21.99
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	415.00	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		415.00	100	415.00	100

S_{teren} = 415 m²
S_c existentă = 0 m²
S_{cd} existentă = 0 m²
POT existent: 0 %
POT max. conf. RLU: 25 %
CUT existent: 0
CUT max. conf. RLU: 0.6
Regim de înălțime max. conf. RLU: D+P+M/P+1
Hmax la cornisa/streasina: 6.00 m
Spatii verzi plantate: min. 30.00 mp/ap
Nr. locuri de parcare: min. 1/ap

LEGENDA

	63291
LIMITA PARCELA STUDIATA	NUMERE CADASTRALE
	327.29
SUPRAFATA IMOBIL	COTE TEREN
	22.04m
CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE	DISTANTE ORIZONTALE
	LFCm2
DRUM PUBLIC	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
	STALP DE LINIE ELECTRICA
SUPRAFATA EDIFICABILA	
RETRAGERE ALINIAMENT	CAMIN DE VIZITARE-CANALIZARE
RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA	
ACCES AUTO/PIETONAL	

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/COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Nadasan Carmen

PROIECTAT
arh. Pop Paul

DESEMAT
arh. Pop Paul

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA APARTAMENTE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Noua, nr. 1A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

C.F. NR. 63291, NR. CAD. 63291

DATE BENEFICIAR

TUSER VASILE si TUSER DORINA

Sat Chiesd, Comuna Chiesd, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT FAZA SCARA DATA PLANSA FORMAT

11/2021 P.U.D. 1:200 02.2022 U.03 297 x 420

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

Calculul analitic al suprafetelor Parcel (1)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	632884.105	353112.253	3.671
2	632885.550	353108.878	6.761
3	632887.834	353102.514	5.552
4	632889.594	353097.248	1.877
5	632887.833	353096.598	19.473
6	632894.838	353078.429	8.845
7	632886.482	353075.530	0.118
8	632886.383	353075.594	1.330
9	632885.374	353076.460	32.850
10	632870.788	353105.894	14.757

A(1)=414.51mp P=95.234m

nr. top. 422/b/2/1/2
nr. top. 421/b/2/1/2/2

SUPRAFATA EDIFICABILA
UTR LFCm2
LOCUINTE INDIVIDUALE/SEMICOLECTIVE max. 3 ap.
POTmax=25 %
CUTmax=0.6
Regim max. de inaltime-D+P+M/P+1
Inaltime maxima la cornisa/streasina-6.00 m
Retragere aliniament str. Liviu Rebreanu-min. 5.00 m
Retragere aliniament str. Noua-min. 3.00 m
Retragere laterala limita nordica-min. 1.00 m
Retragere laterala limita estica-min. 3.00 m

Conf. PUG Zalău 2010-UTR LFCm2-subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate, parcela este construibila daca are suprafata de minim 500 mp si front minim la strada de 15,00 m pentru cladiri izolate, 300 mp si front minim la strada de 12,00 m pentru cladiri cuplate, 150 mp si front minim la strada de 8,00 m pentru cladiri insiruite. Retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5,00 m. Distanța fata de limitele laterale/posterioare-3,00 m.
Conf. C.F. nr. 63291, nr. cad. 63291 imobilul este constituit din teren proprietate privata, situat in intravilanul Municipiului Zalău si are suprafata de 415,00 mp. Se propune intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a detalia modul de incadrare a unei locuinte semicolective cu doua apartamente in contextul urbanistic. Conf. Certificatului de Urbanism nr. 1172 din 12.10.2021, parcela se considera construibila deoarece este intr-un front construit si este la intersectia a doua strazi.