



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. 65

din 20 martie 2025

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) –
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE pe teren proprietate privată, în suprafață de 1835 mp,
înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861, situat în intravilanul Municipiului
Zalău, pe strada Corneliu Coposu nr. 127C***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 6939/28.01.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 6941/28.01.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 825/27.08.2024, cu valabilitate până la data de 27.08.2026, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 6941/28.01.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 6081/27.01.2025, nr. 20495/13.03.2025, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 7/26.09.2024;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.1 lit. d), art. 45 lit. c), art. 48, 49, 50, 56 alin. 6, art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr. 233/2016 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 și 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 baza prevederilor art. 163 (1) din OUG nr. 57/2019 și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 307/04.11.2024, de desemnare a domnului Călin-Cristian Forț având funcția de viceprimar al municipiului Zalău, să exercite primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului municipiului Zalău

În baza art.129 alin. 2 lit. c) și alin.6 lit. c), art.139 alin. 3 lit. e), art.196 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1835 mp,

înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Corneliu Coposu nr. 127C, beneficiar **CRÎȘAN IMOBILIARE S.R.L.**, 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 prevăzută la **Art. 1**, 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
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



**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 (alinierea 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: CRISAN IMOBILIARE SRL

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI,
IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA: STRADA CORNELIU COPOSU, NR. 127C, MUN. ZALĂU, JUD.
SĂLAJ
C.F. NR. 54861 ZALĂU, NR. CAD. 54861

PROIECTANT: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J31/717/2018
TEL: 0 7 4 7 1 1 2 4 0 5

COLECTIV ELABORARE:

Coord. urbanism/Sef proiect: arh. PAUL POP
Proiectat: arh. RUXANDRA POP
Proiectat instalații: ing. VASILE PRODAN

DATA ELABORĂRII: OCTOMBRIE 2024

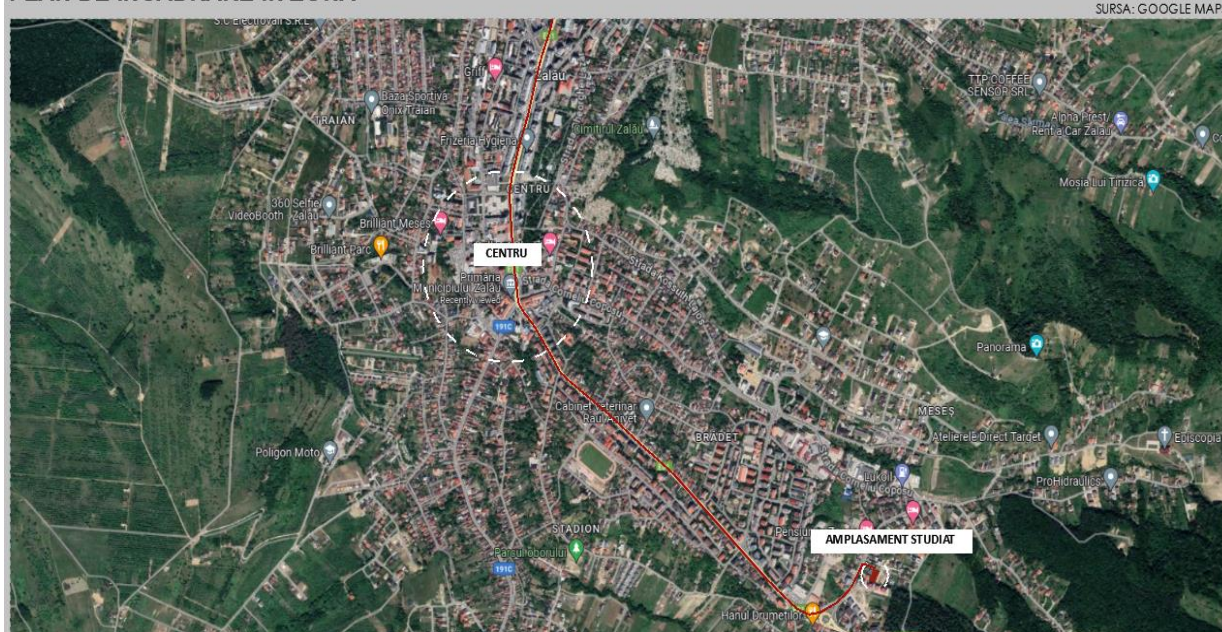
NUMĂR PROIECT: 7/2024

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, 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 arabil și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



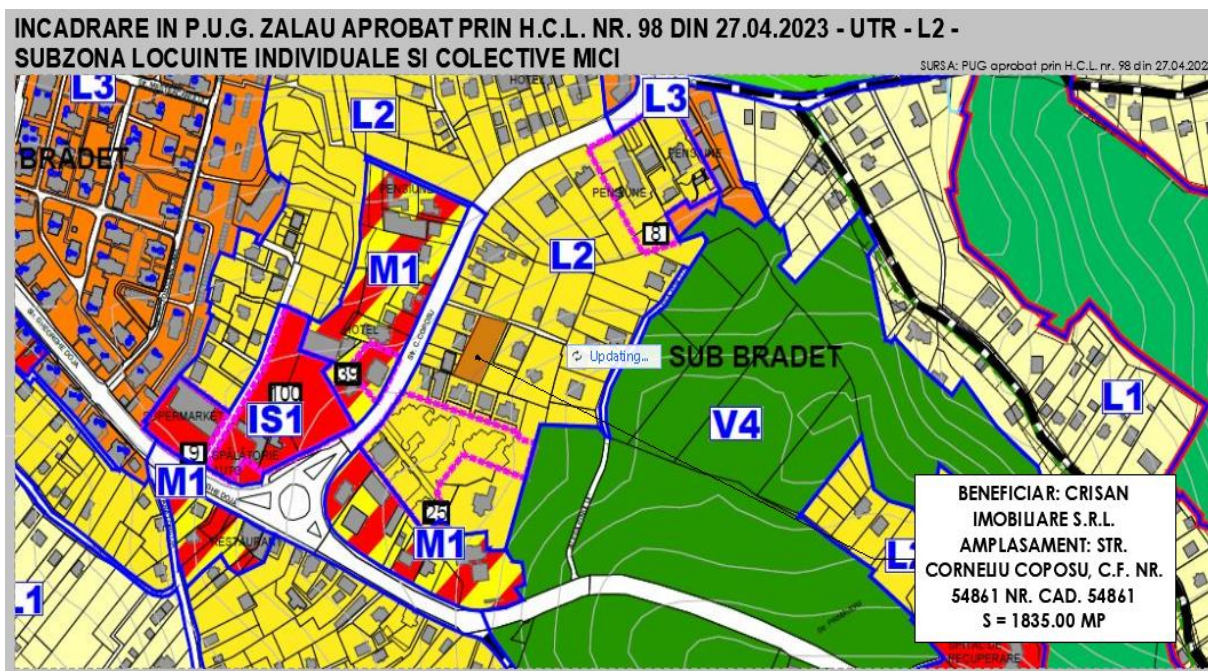
Conform PUG Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – zona de locuire L, **subzona locuințe individuale și colective mici UTR L2**. Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului CRIȘAN IMOBILIARE SRL, înscris în C.F. nr. 64861, nr. cad. 54861, în suprafața de 1835.00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Accesul la imobil se realizează din str. Corneliu Coposu, printr-un drum aflat în proprietate privată: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010, încheiere CF. nr. 10085/06.05.2010.

În prezent, terenul este liber de construit.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate



Conform PUG Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – zona de locuire L, subzona locuințe individuale și colective mici UTR L2. Imobilul se află în zona “A” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F.-arabil.

Funcțiunea dominantă: locuințe. **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun; funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale, juridice, culturale, de cult, de învățământ, turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii, biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție. Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare,

etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți;

UTILIZĂRI INTERZISE activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură etc.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Parcela este construibilă dacă îndeplinește următoarele condiții cumulate: pentru clădiri izolate $S_{min}=500,00$ și front la stradă 12,00 m; pentru clădiri cuplate $S_{min}=200,00$ mp și front la stradă minim 12,00 m; pentru clădiri înșiruite $S_{min}=150$ mp și front la stradă minim 8,00 m. Adâncimea parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia. Se recomandă viitoarele lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelarilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minimum 5,0 m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR : $H_{max}= D+P+2E/P+2E+M$ (10,5m la cornișă/ atic) cu excepția clădirilor de cult. Pentru funcțiunile care depășesc regimul de înălțime admis prin prezentul regulament, se menține regimul de înălțime existent.

IMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de max 2,00 m, vor avea un soclu opac de max. 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea max de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m.

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

STUDIU GEOTEHNIC

Din punct de vedere al cadrului geomorfologic general, Municipiul Zalău este situat în bazinul hidrografic al râului Zalău, la contactul depresiunii Șimleu cu Munții Meseș. Local, amplasamentul este situat la partea inferioară a versantului sud-vestic al Dealului Orhegy (altitudine maximă 425 m). Acesta este localizat în partea sud-estică a Municipiului Zalău și reprezintă interfluviul dintre Valea Meseșului, la sud și Valea Sărmașului, la nord, ambele cursuri de apă fiind tributare râului Zalău. Pe zona studiată, terenul natural prezintă o pantă generală de cca 8%, cu orientarea pe direcția NE — SV. Ca urmare a procesului de urbanizare, la suprafața terenului se găsește un strat de umplutură, cu o grosime maximă de cca. 2.00 m pe colțul sud-vestic al suprafeței edificabile studiate. Formațiunea acoperitoare naturală este alcătuită din depozite deluviale, formate pe seama produselor de alterare a rocii de bază, care în urma proceselor gravitaționale, a precipitațiilor și a apelor subterane sunt supuse unei mișcări lente de transfer continuu. Deluviile constituie o formațiune superficială nestratificată, cu o grosime influențată de panta versantului și de procesul ce le-a generat (cf. Posea, Gr. et. al 1976). Nu au fost identificate alunecări de teren active pe amplasament sau în vecinătatea acestuia și nici alte tipuri de accidente morfologice naturale sau artificiale.

Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Aceste izvoare sunt cantonate în niveluri cu permeabilitate ridicată, întâlnite la diferite cote în sol (de tipul lentilelor nisipoase). Debitul acestor infiltrații este strict influențat de regimul pluvial. Nu se pune problema unui orizont freatic propriu-zis pe amplasament. Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament. În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$ și o perioadă de colț $T_c=0.7$ sec.

În conformitate cu Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial nr. 726 din 14 noiembrie 2001, zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează. În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația,

activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Din punct de vedere al potențialului de producere al cutremurelor de pământ, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică 6 pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca. 100 ani.

Din punct de vedere al riscului la inundații, Municipiul Zalău se încadrează în categoria unităților administrativ teritoriale afectate de inundații din cauza scurgerilor pe torenți.

Din punct de vedere al riscului la alunecări de teren, Municipiul Zalău se încadrează în zona cu potențial ridicat de producere a alunecărilor, cu probabilitatea de alunecare mare. Municipiul Zalău face parte din categoria unităților administrativ teritoriale declarate ca fiind afectate de alunecări de teren, din categoria alunecărilor primare și reactivate.

Sucesiunea litologică pe amplasament, raportată la cota actuală a terenului, cuprinde:

- umplutură, cu o grosime de 0.50 — 2.00 m.

- argilă cenușie I cafenie la cafeniu-gălbuie, vârtoasă, cu rare resturi de rădăcini la partea superioară. Reprezintă stratul deluvial superficial, cu potențial de instabilitate, nerecomandat ca și teren de fundare. Are o grosime de 0.8 — 1.2 m.

- argilă galben-cenușie, vârtoasă. Prezintă de asemenea o origine deluvială și o grosime de 3.80 — 4.20 m. Orizontul C al solului, caracterizat printr-o îmbogățire în CaCO₃ și lipsit de potențial de umflare-contrație, a fost identificat în F1 la partea superioară a acestui strat, la adâncimea de -1.30 m față de cota terenului.

- argilă marnoasă cenușiu-gălbuie, vârtoasă. Reprezintă zona de alterare a rocii de bază panonienă și a fost interceptată pe o grosime de 1.00 — 2.50 m. Investigarea terenului de fundare s-a făcut prin intermediul a două foraje geotehnice mecanizate denumite F1 — F2 și executate cu un penetrometru dinamic greu Carl Hamm. Cele 2 foraje au fost realizate până la adâncimea de -8.00 m față de cota actuală a terenului în punctele figurate pe planurile de încadrare în zonă și de situație anexate referatului (F1 a fost executat în zona colțului nord-estic al suprafeței edificabile studiate, iar F2 pe colțul sud-vestic al acesteia).

Din punct de vedere litologic, terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime este uniform reprezentat prin argilă galben-cenușie, vârtoasă.

Aceasta prezintă următorii parametri geotehnici:

- indicele de plasticitate $I_p = 42.6 - 45.5\%$ (plasticitate foarte mare)
- indicele de consistență $I_c = 0.92 - 0.95$ (domeniul plastic vârtos)
- indicele porilor $e = 0.67 - 0.78$
- umflarea liberă $U_L = 110 - 115\%$ (teren activ)
- indicele de activitate $I_a = 0.88 - 1.01$ (teren puțin activ la activ)
- greutatea volumică în stare naturală $\gamma = 19.2 - 19.6 \text{ kN/m}^3$
- unghiul de frecare internă $= 15 - 16^\circ$
- coeziunea $c = 33 - 42 \text{ kPa}$
- modulul de deformare liniară $E = 20000 - 23000 \text{ kPa}$

Terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor bune (conform tabelului A1.1 din NP 074-2014), însă la partea superioară a terenului se găsesc terenuri dificile (umpluturi, sol vegetal, strat deluvial instabil) care, local pot atinge grosimi înseminate. Astfel, terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare pe amplasament la adâncimea de -3.00 m față cota actuală a terenului. Adâncimea de îngheț în zonă este de 0.80 m (conform STAS 6054-77).

Amplasamentul nu pune probleme majore de stabilitate. Conform P.U.G. Zalău terenul nu este situat într-o zonă cu interdicție temporară de construire din cauza alunecărilor de teren. Terenul natural prezintă o pantă generală relativ lină și nu au fost identificate alunecări de teren active pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare prezintă valoarea de 340 kPa, pentru o argilă vârtoasă (conform NP 112-2014, la o adâncime de fundare de 2.00 m și o lățime a tălpii fundației de 1.00 m). Pentru alte valori ale lățimii tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează aplicând corecțiile de lățime și de adâncime, conform NP 112-2014.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore. Terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare pe amplasament la adâncimea de -3.00 m față de cota actuală a terenului și este reprezentat prin argilă galben-cenușie, vârtoasă, cu o presiune convențională de bază de 340 kPa. Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- la dimensionarea fundațiilor se impune respectarea prevederilor din NP 112-2014: Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

-pentru controlul infiltrațiilor, se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale.

-se recomandă ca turnarea fundațiilor, elevațiilor și a plăcilor de la subsol/demisol și de la cota 0.00 să se realizeze într-un timp cât mai scurt de la momentul executării săpăturii generale și săpăturii pentru fundații, pentru diminuarea riscului de degradare a terenului ca urmare a infiltrației apelor pluviale în săpături. În cazul apariției de infiltrații la nivelul săpăturilor de fundare, acestea vor fi drenate, iar săpăturile curățate, pentru a se asigura pe cât posibil turnarea în uscat a betonului.

-dacă în urma săpăturilor vor rezulta taluzuri cu pante accentuate, acestea se recomandă a fi sprijinite prin execuția de ziduri de sprijin din beton armat, dotate cu barbacane pentru scurgerea apelor pluviale.

-săpăturile cu o adâncime mai mare de 1.50 m se recomandă să fie executate cu atenție, etapizat și sprijinite / protejate permanent, pentru a se evita riscul de alunecare. De asemenea se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1.00 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare a acesteia.

-se recomandă pe cât posibil păstrarea vegetației arboricole de pe amplasament, aceasta având un rol important în fixarea porțiunii instabile a stratului deluvial.

-apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe, pentru a nu stagna în vecinătatea construcției.

-se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu debușee asigurate direct în rețeaua de canalizare, de preferat.

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului CRIȘAN IMOBILIARE SRL, înscris în C.F. nr. 54861 Zalău, nr. cad. 54861, în suprafață de 1835.00 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. – arabil.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează din str. Corneliu Coposu, printr-un drum aflat în proprietate privată: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a

parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010, încheiere CF. nr. 10085/06.05.2010.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. nr. 54861, nr. cad. 54861 și are o suprafață de 1835.00 mp. Terenul este mărginit pe latura nordică de un drum privat, iar pe latura sudică, estică și vestică de proprietăți private.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Categoria de folosință a terenului este arabil. În prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUG Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023 – zona de locuire L, subzona locuințe individuale și colective mici UTR L2. Caracterul actual este dominat de parcele cu clădiri având destinația de locuire colectivă, semicolectivă și individuală, în regim discontinuu.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile din imediata vecinătate au destinația de locuire colectivă, semicolectivă și individuală.

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

În cadrul zonei studiate există 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

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

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

Nu este cazul în situația prezentată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu a fost identificată în forajele executate pe amplasament.

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

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 există clădiri cu destinația de locuințe individuale/semicolective/colective cu regim de înălțime D+P+2, P+1E, D+P+M, care sunt în stare bună. Fondul construit din imediata vecinătate este relativ nou.

3.12. Echiparea existentă

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de pe str. Corneliu Coposu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului CRIȘAN IMOBILIARE SRL, înscris în C.F. nr. 54861, nr. cad. 54861, în suprafață de 1835.00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

În prezent, terenul este liber de construit.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propun două locuințe colective mici cu max. 6 apartamente. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire. Construcțiile vor avea un regim maxim de înălțime D+P+2E, înălțimea maximă de 10.5 m și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând

caracterul zonei. Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se va raporta la panta naturală a terenului. Înălțimea maximă a clădirilor – exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe / streșină sau limita superioară a parapetului terasei. Măsurarea înălțimii clădirii se face pe muchia verticală de pe latura orientată spre stradă a clădirii care are nivelul finit al terenului situat la cea mai joasă cotă. În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă va fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, niciun punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă cu mai mult de $\frac{1}{2}$ nivel. Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Se vor prevedea parcuri –2 loc/ap. Se propune un spațiu cu rol de punct gospodăresc pe latura nordică a parcelei.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum $1^{1/2}$ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM D+P+2E/P+2E+M
- ARIA CONSTRUITĂ: 604.26 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 2335.68 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 $H/2$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale. Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de $H/2$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară. Accesul la imobil se realizează din str. Corneliu Coposu, printr-un drum aflat în proprietate privată: CRIȘAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010, încheiere CF. nr. 10085/06.05.2010.

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 auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din str. Corneliu Coposu. Se vor prevedea parcuri – 2 loc/ap.

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 cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu există arbori maturi. Se va asigura un spațiu verde nu mai puțin de 2mp/locuitor. 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 prezintă o diferență de nivel de cca. 3,00 m pe direcția nord est-sud vest.

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 (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

EXISTENT

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

PROPOS

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME D+P+2

- ARIA CONSTRUITĂ: 604.26 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 2335.68 mp
- Hcornisa max 10.5 m
- POT propus 32.92 %
- POT max(conform UTR-L2) 40 %

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT propus	1.27
CUT max(conform UTR-L1)	1.85

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 din drumul privat de pe latura nordică.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă din drumul privat de pe latura nordică, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip cyaby montat îngropat.

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 prin racordare la rețeaua publică existentă din drumul privat de pe latura nordică, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. În zona drumului de acces pe amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. 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 diametre de 160/200 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. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona drumului de acces pe amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă de pe drumul privat din partea de nord a parcelei studiate.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 200/250 mm. Apele pluviale de pe suprafața învelitorii vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor vă urmăriți panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate rețeaua existentă.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate 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 și pompe de căldura alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

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

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	1835.00 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	1835.00 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-

• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	54861
• NR. CAD.	54861
• CLASA DE IMPORTANTA	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPOS

• SUPRAFAȚA TEREN	1835.00 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	604.26 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	2335.68 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	190.78 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	1039.96 mp
• POT propus	32.92 %
• POT max. conform RLU	40 %
• CUT propus	1.27
• CUT max. conform RLU	1.85
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	D+P+2
• Hcornisa max	10.50 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	2 locuri de parcare / apartament.
• NR. C.F.	54861
• NR. CAD.	54861
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• 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 specialiști din domeniul topografic și geologic, cu

instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în zona de locuire L, subzona locuințe individuale și colective mici UTR L2, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat.

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

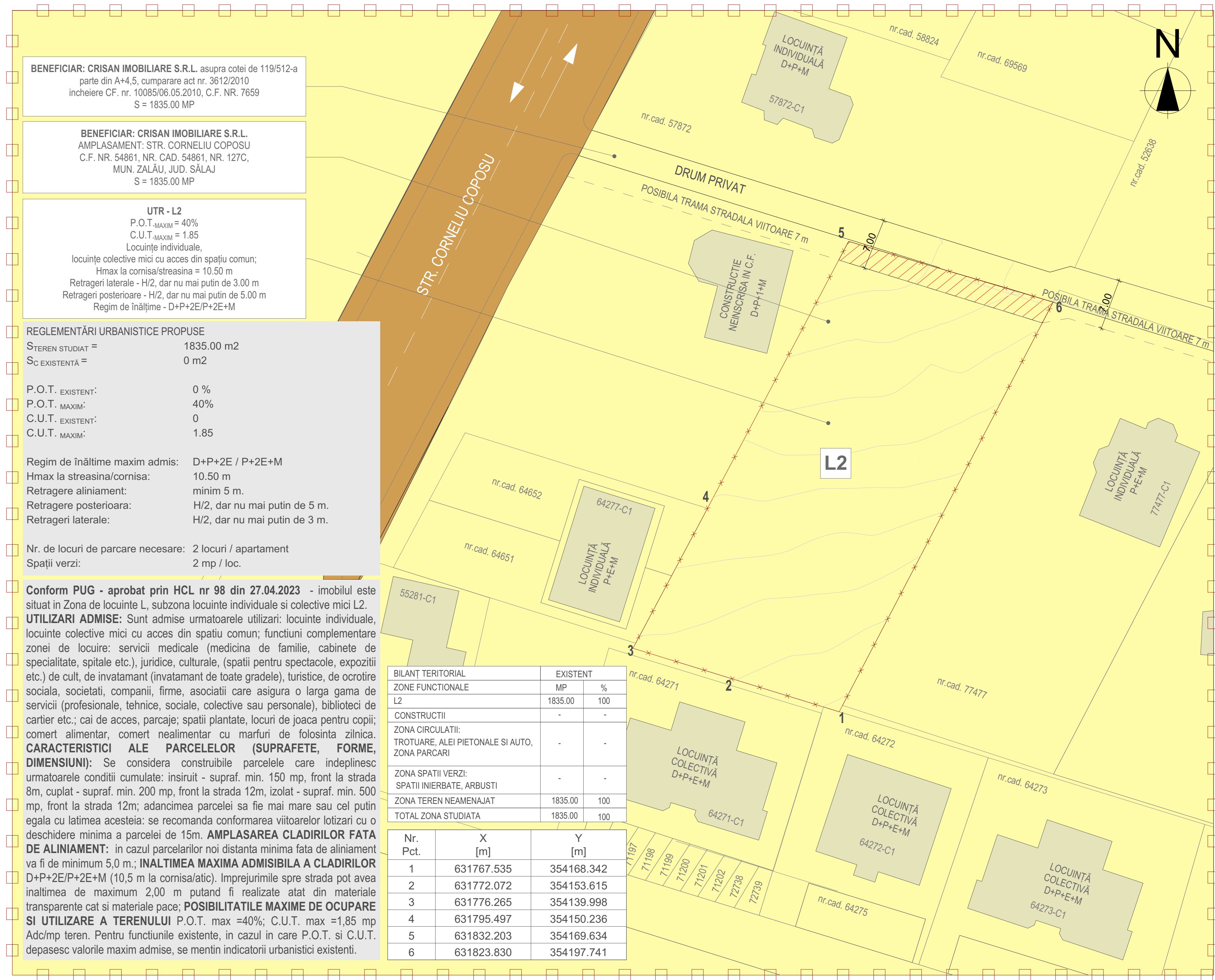
Data
Octombrie 2024

Întocmit

arh. Pop Paul

arh. Pop Ruxandra





LEGENDA



INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

CORD. URBANISM/SEF PROJECT **SEMNATURA**
arh. Paul Pop

PROIECTAT

PROIECTAT

DENUMIRE PROIECT

**INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN SI
AMENAJARI EXTERIOARE**

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Corneliu Coposu, Nr. 127C, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
Str. Morii, nr.1/A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
7/2024	P.U.D.	1:350	10.2024	A.05	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.

S TEREN STUDIAT = 1835.00 m2
S_C EXISTENTĂ = 0 m2
S_C PROPUȘĂ C1+C2 = 578.64 m2
S_{CD} PROPUȘĂ C1+C2 = 2335.68 m2
Sauto/pietonat = 1082.68 m2
Sspatii verzi = 173.68 m2

P.O.T. EXISTENT: 0 %
P.O.T. MAXIM: 40%
P.O.T. PROPUȘ C1+C2: 31.53 %
C.U.T. EXISTENT: 0
C.U.T. MAXIM: 1.85
C.U.T. PROPUȘ C1+C2: 1.27

Regim de înălțime maxim admis: D+P+2E / P+2E+M

Regim de inaltime propus: D+P+2E

Hmax la streasina/cornisa: 10.50 m

Retragere aliniament: minim 5 m.

Retragere posterioara: H/2, dar nu mai puțin de 5 m.

Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3 m.

Nr. de locuri de parcare necesare: 2 locuri / apartament (24 locuri)

Locuri de parcare exterioare: 12 locuri

Locuri de parcare demisol: 6 / loc. colectiva mica (12 locuri total)

Nr. apartamente: 6 ap. / loc. colectiva mica (12 ap. total)

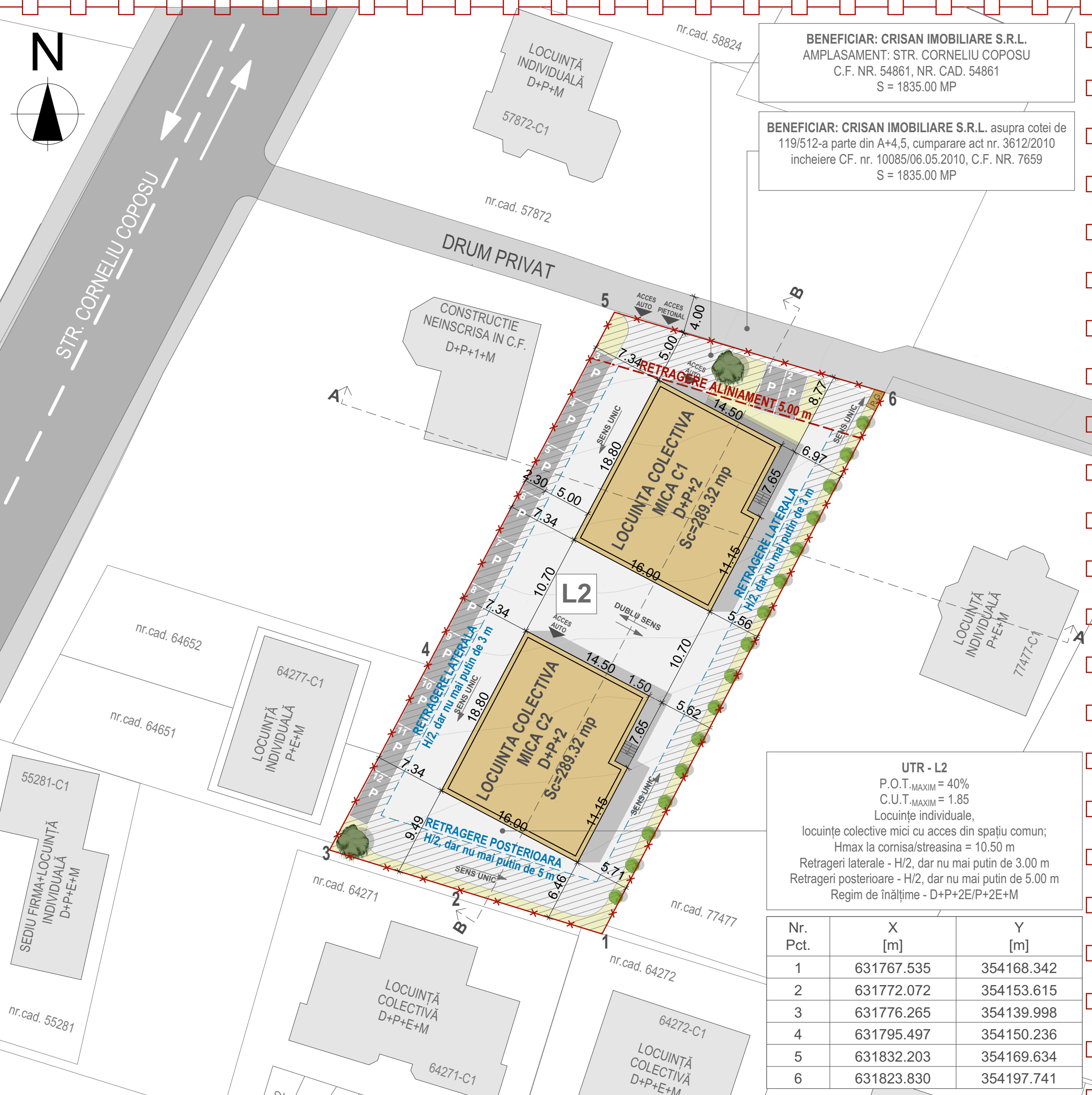
Spații verzi: 2 mp/loc.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
ZONE FUNCTIONALE	MP	%	MP	%
L2	1835.00	100	1835.00	100
CONSTRUCTII	-	-	578.64	31.53 %
ZONA CIRCULATII:				
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO, ZONA PARCARI	-	-	1082.68	59.00 %
ZONA SPATII VERZI:				
SPATII INIERBATE, ARBUSTI	-	-	173.68	9.47 %
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1835.00	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA	1835.00	100	1835.00	100

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat in Zona de locuinte L, subzona locuinte individuale si colective mici L2.

UTILIZARI ADMISE: Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale, locuinte colective mici cu acces din spatiu comun; functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), juridice, culturale, (spatii pentru spectacole, expozitii etc.) de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; cai de acces, parcaje; spatii plantate, locuri de joaca pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se considera construirea parcelelor care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: insiruit - supraf. min. 150 mp, front la strada 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la strada 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la strada 12m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia: se recomanda conformarea viitoarelor lotizari cu o deschidere minima a parcelei de 15m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in cazul parcelarilor noi distanta minima fata de aliniament va fi de minimum 5,0 m.; **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornisa/atit). Imprejurimile spre strada pot avea inaltimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace; **POSSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =40%; C.U.T. max =1,85 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.



BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. CORNELIU COPOSU
C.F. NR. 54861, NR. CAD. 54861
S = 1835.00 MP

BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010 incheiere CF. nr. 10085/06.05.2010, C.F. NR. 7659
S = 1835.00 MP

UTR - L2

P.O.T.-MAXIM = 40%

C.U.T.-MAXIM = 1.85

Locuinte individuale,

locuinte colective mici cu acces din spatiu comun;

Hmax la cornisa/streasina = 10.50 m

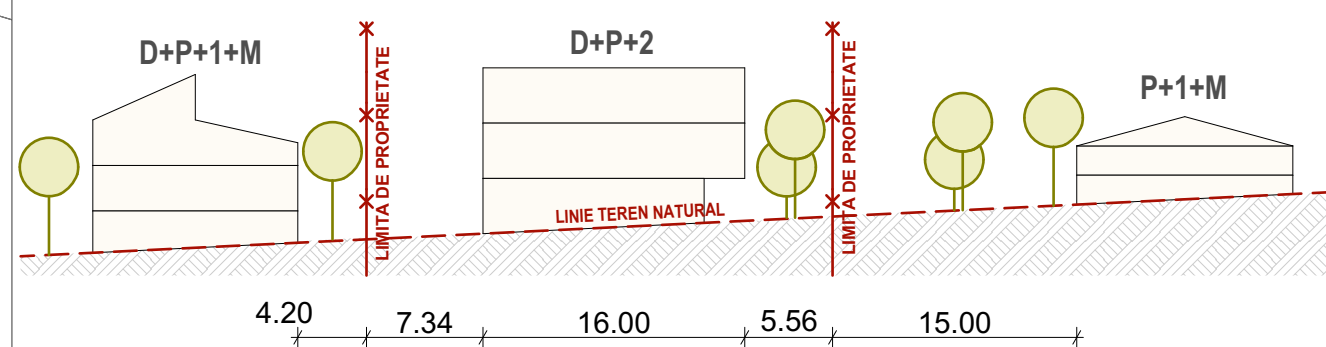
Retrageri laterale - H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m

Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai puțin de 5.00 m

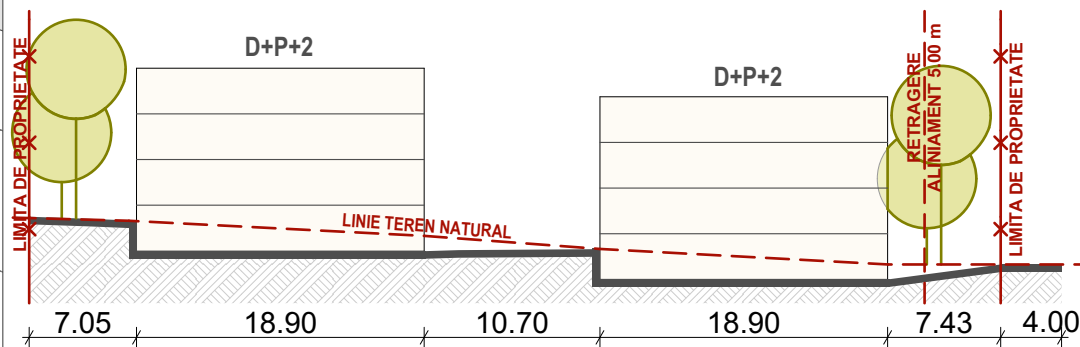
Regim de înălțime - D+P+2E/P+2E+M

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	631767.535	354168.342
2	631772.072	354153.615
3	631776.265	354139.998
4	631795.497	354150.236
5	631832.203	354169.634
6	631823.830	354197.741

SECTIUNE LONGITUDINALA A - A



SECTIUNE TRANSVERSALA B - B



LEGENDA

	P	
LIMITA ZONA STUDIATA	PARCARI	
	L2	
LIMITA DE PROPRIETATE	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA	
DRUM PUBLIC	RETRAGERE ALINIAMENT	
DRUM PRIVAT	RETRAGERE LATERALA / POSTERIOARA	
CONSTRUCTII VECINE	PUNCT GOSPODARESC	
ACCES AUTO / PIETONAL	ZONA INIERBATA, VEGETATIE MEDIE SI JOASA	
CONSTRUCTII PROPUSE	54861	
	NUMERE CADASTRALE	
CIRCULATII DE INCINTA	332.50	
	COTE TEREN	

INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

CORD. URBANISM/SEF PROIECT SEMNATURA
arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Ruxandra Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 54861, NR. CAD. 54861, Str. Corneliu Coposu, FN, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN IMOBILIARE S.R.L.

Str. Marii, nr.1/A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE - POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
7/2024	P.U.D.	1:350	09.2024	U.04	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 CONTRAST S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elabodate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a
parte din A+4.5, cumparare act nr. 3612/2010
incheiere CF. nr. 10085/06.05.2010, C.F. NR. 7659
S = 1835.00 MP

BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. CORNELIU COPOSU
C.F. NR. 54861, NR. CAD. 54861
S = 1835.00 MP

UTR - L2
P.O.T._{MAXIM} = 40%
C.U.T._{MAXIM} = 1.85
Locuințe individuale,
locuințe colective mici cu acces din spațiu comun;
Hmax la cornisa/streasina = 10.50 m
Retrageri laterale - H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m
Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai puțin de 5.00 m
Regim de înălțime - D+P+2E/P+2E+M

S_{TEREN STUDIAT} = 1835.00 m2
S_{C EXISTENTĂ} = 0 m2

P.O.T. EXISTENT: 0 %
P.O.T. MAXIM: 40%
C.U.T. EXISTENT: 0
C.U.T. MAXIM: 1.85

Regim de înălțime maxim admis: D+P+2E / P+2E+M
Hmax la streasina/cornisa: 10.50 m
Retrageri aliniament: minim 5 m.
Retrageri posterioara: H/2, dar nu mai puțin de 5 m.
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3 m.

Nr. de locuri de parcare necesare: 2 locuri / apartament
Spații verzi: 2 mp / loc.

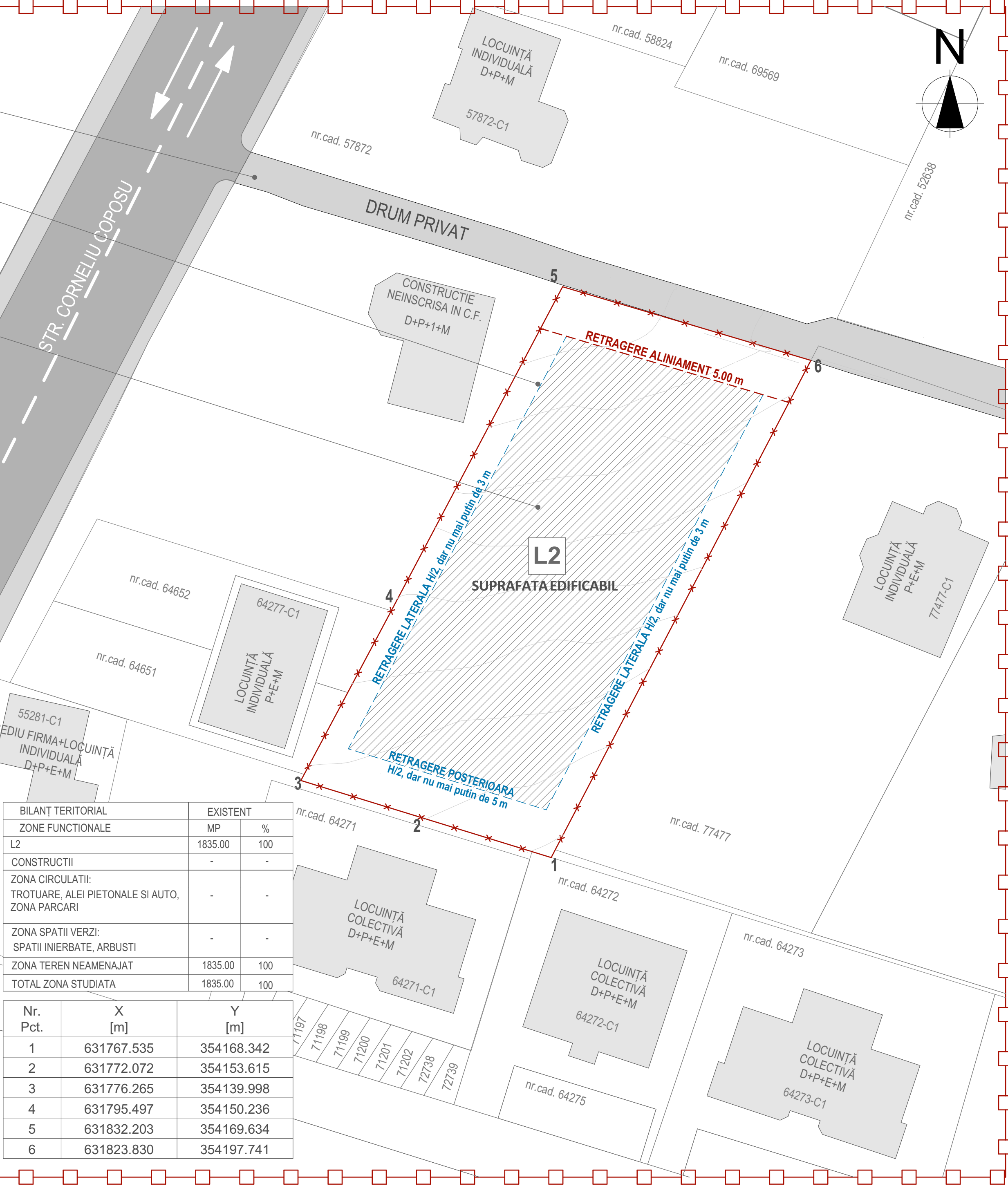
Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat in Zona de locuinte L, subzona locuinte individuale si colective mici L2.

UTILIZARI ADMISE: Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale, locuinte colective mici cu acces din spatiu comun; functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), juridice, culturale, (spatii pentru spectacole, expozitii etc.) de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; cai de acces, parcaje; spatii plantate, locuri de joaca pentru copii; comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se considera construirea parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: insiruit - supraf. min. 150 mp, front la strada 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la strada 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la strada 12m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia: se recomanda conformarea viitoarelor lotizari cu o deschidere minima a parcelei de 15m. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** in cazul parcelarilor noi distanta minima fata de aliniament va fi de minimum 5,0 m.; **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR D+P+2E/P+2E+M** (10,5 m la cornisa/atic). Imprejurimile spre strada pot avea inaltimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace; **POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =40%; C.U.T. max =1,85 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	MP	%
L2	1835.00	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII:		
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO, ZONA PARCARI	-	-
ZONA SPATII VERZI:		
SPATII INIERBATE, ARBUSTI	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1835.00	100
TOTAL ZONA STUDIATA	1835.00	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	631767.535	354168.342
2	631772.072	354153.615
3	631776.265	354139.998
4	631795.497	354150.236
5	631832.203	354169.634
6	631823.830	354197.741



LEGENDA

	LIMITA ZONA STUDIATA		RETRAGERE ALINIAMENT
	LIMITA DE PROPRIETATE		RETRAGERE LATERALA / POSTERIOARA
	DRUM PUBLIC		SUPRAFATA EDIFICABIL
	DRUM PRIVAT		
	CONSTRUCTII VECINE		
	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA		
	NUMERE CADASTRALE		
	COTE TEREN		

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



PROIECTANT GENERAL
CORD. URBANISM/SEF PROIECT
arh. Paul Pop

PROIECTAT
arh. Paul Pop

PROIECTAT
arh. Ruxandra Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

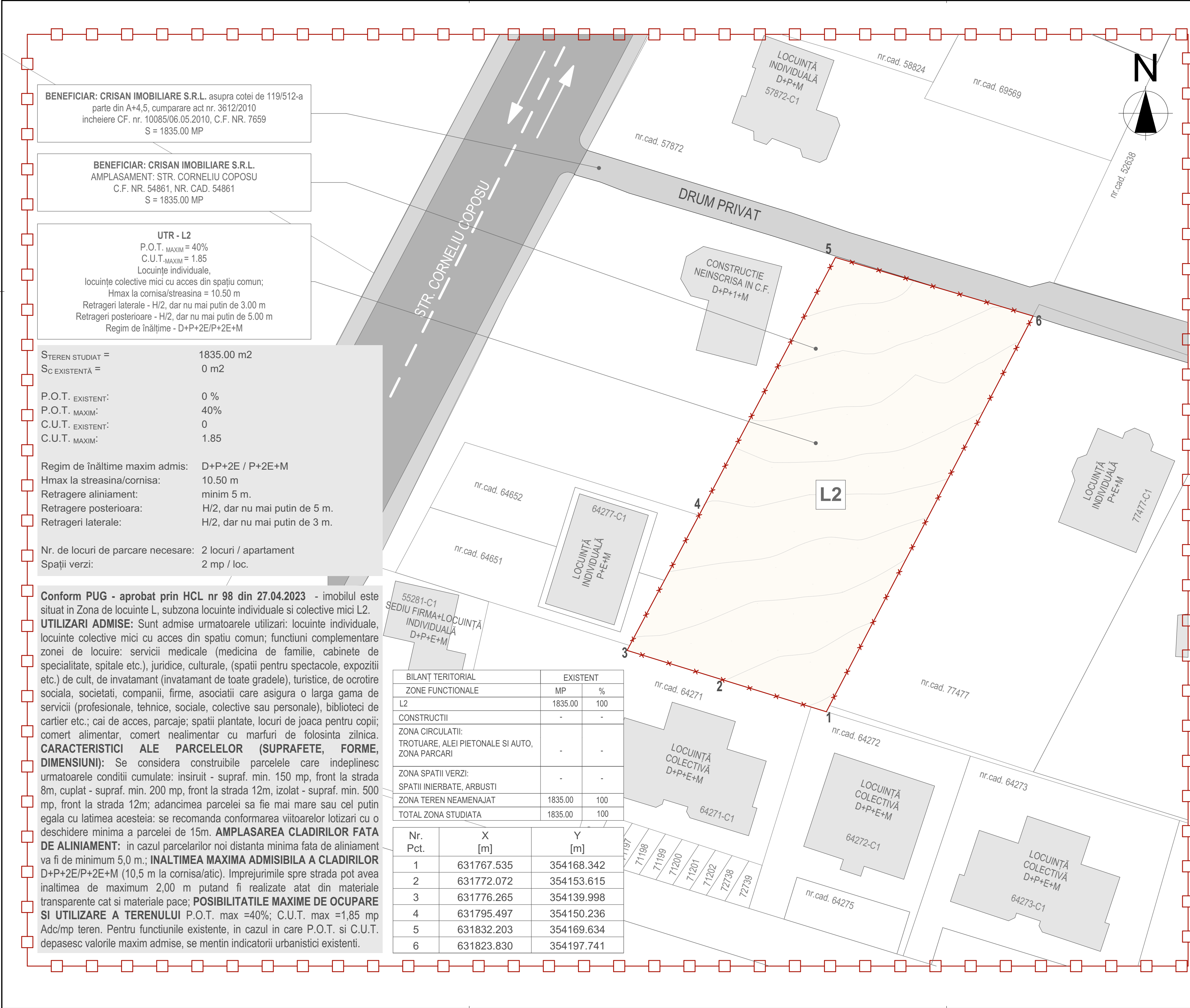
ADRESA AMPLASAMENT
CF. NR. 54861, NR. CAD. 54861, Str. Corneliu Coposu, FN, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR
CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
Str. Marii, nr.1/A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
7/2024	P.U.D.	1:350	09.2024	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 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.



BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L. asupra cotei de 119/512-a parte din A+4,5, cumparare act nr. 3612/2010 incheiere CF. nr. 10085/06.05.2010, C.F. NR. 7659 S = 1835.00 MP

BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. CORNELIU COPOSU
C.F. NR. 54861, NR. CAD. 54861
S = 1835.00 MP

UTR - L2
P.O.T. MAXIM = 40%
C.U.T. MAXIM = 1.85
Locuințe individuale,
locuințe colective mici cu acces din spațiu comun;
Hmax la cornisa/streasina = 10.50 m
Retrageri laterale - H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m
Retrageri posterioare - H/2, dar nu mai puțin de 5.00 m
Regim de înălțime - D+P+2E/P+2E+M

S _{TEREN STUDIAT} =	1835.00 m2
S _C EXISTENTĂ =	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
P.O.T. MAXIM:	40%
C.U.T. EXISTENT:	0
C.U.T. MAXIM:	1.85
Regim de înălțime maxim admis:	D+P+2E / P+2E+M
Hmax la streasina/cornisa:	10.50 m
Retragere aliniament:	minim 5 m.
Retragere posterioara:	H/2, dar nu mai puțin de 5 m.
Retrageri laterale:	H/2, dar nu mai puțin de 3 m.
Nr. de locuri de parcare necesare:	2 locuri / apartament
Spații verzi:	2 mp / loc.

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat in Zona de locuinte L, subzona locuinte individuale si colective mici L2.

UTILIZARI ADMISE: Sunt admise urmatoarele utilizari: locuinte individuale, locuinte colective mici cu acces din spatiu comun; functiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale etc.), juridice, culturale, (spatii pentru spectacole, expozitii etc.) de cult, de invatamant (invatamant de toate gradele), turistice, de ocrotire sociala, societati, companii, firme, asociatii care asigura o larga gama de servicii (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier etc.; cai de acces, parcaje; spatii plantate, locuri de joaca pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: insiruit - supraf. min. 150 mp, front la strada 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la strada 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la strada 12m; adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia: se recomanda conformarea viitoarelor lotizari cu o deschidere minima a parcelei de 15m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: in cazul parcelarilor noi distanta minima fata de aliniament va fi de minimum 5,0 m.;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornisa/atic). Imprejurimile spre strada pot avea inaltimea de maximum 2,00 m putand fi realizate atat din materiale transparente cat si materiale pace;

POSIBILITATILE MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI P.O.T. max =40%; C.U.T. max =1,85 mp Adc/mp teren. Pentru functiunile existente, in cazul in care P.O.T. si C.U.T. depasesc valorile maxim admise, se mentin indicatorii urbanistici existenti.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	MP	%
L2	1835.00	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII:		
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO, ZONA PARCARI	-	-
ZONA SPATII VERZI:		
SPATII INIERBATE, ARBUSTI	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1835.00	100
TOTAL ZONA STUDIATA	1835.00	100

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	631767.535	354168.342
2	631772.072	354153.615
3	631776.265	354139.998
4	631795.497	354150.236
5	631832.203	354169.634
6	631823.830	354197.741

LEGENDA

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA DE PROPRIETATE
	DRUM PUBLIC
	DRUM PRIVAT
	CONSTRUCTII VECINE
	NUMERE CADASTRALE
	COTE TEREN
	UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
	TEREN NEAMENAJAT

INFORMATII PROIECT

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

arhitectură, design, urbanism

PROIECTANT GENERAL

CORD. URBANISM/SEF PROIECT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Ruxandra Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 54861, NR. CAD. 54861, Str. Corneliu Coposu, FN, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
Str. Marii, nr.1/A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
7/2024	P.U.D.	1:350	09.2024	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 ATELIERULUI CONTRAST S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elabodate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

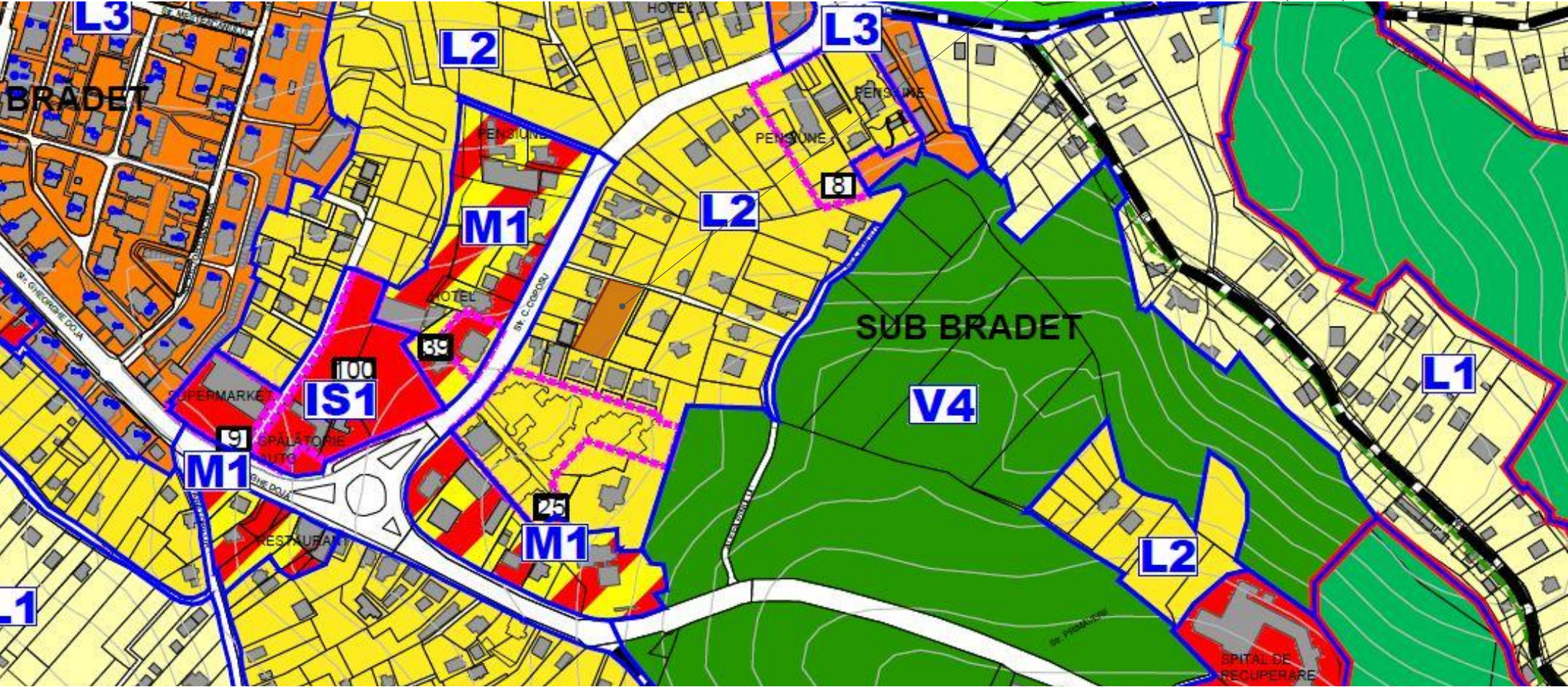
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SURSA: GOOGLE MAPS



INCADRARE IN P.U.G. ZALAU APROBAT PRIN H.C.L. NR. 98 DIN 27.04.2023 - UTR - L2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI

SURSA: PUG aprobat prin H.C.L. nr. 98 din 27.04.2023



LEGENDA

TEREN STUDIAT

BENEFICIAR: CRISAN IMOBILIARE S.R.L.
AMPLASAMENT: STR. CORNELIU COPOSU, C.F. NR. 54861 NR. CAD. 54861
S = 1835.00 MP

INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

CORD. URBANISM/SEF PROIECT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Ruxandra Pop

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 54861, NR. CAD. 54861, Str. Corneliu Coposu, FN, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN IMOBILIARE S.R.L.

Str. Morii, nr.1/A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA/SUPRAPUNERE PUG

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
7/2024	P.U.D.	1:5000	09.2024	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.