



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. 185

din 25 iunie 2026

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) –
„CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 30451/14.04.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 30452/14.04.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 879/23.09.2025, cu valabilitate până la data de 23.09.2027, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 30452/14.04.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 21279/13.03.2026, nr. 43283/27.05.2026, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 11/03.12.2025;

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 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 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1852 mp, înscris în C.F. nr. 79430 Zalău, nr. cad. 79430, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe strada Str. Episcopiei nr. 10A, beneficiar **CRÎȘAN REZIDENȚIALE 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.Prezentă 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 Forș



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina-Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina-Bianca Fazacaș mentioned in the text above it.

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 REZIDENTIALE S.R.L

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) ȘI
CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4
APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI
EXTERIOARE

ADRESA: STR. EPISCOPIEI, NR. 10A, MUN. ZĂLĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 79430 ZĂLĂU, NR. CAD. 79430

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/Șef proiect:	arh. RUXANDRA POP
Proiectat:	arh. PAUL POP
	arh. stag. KRISZTA EDINA TÓTŐS
Proiectat instalații:	ing. VASILE PRODAN

DATA ELABORĂRII: FEBRUARIE 2026

NUMĂR PROIECT: 29/2025

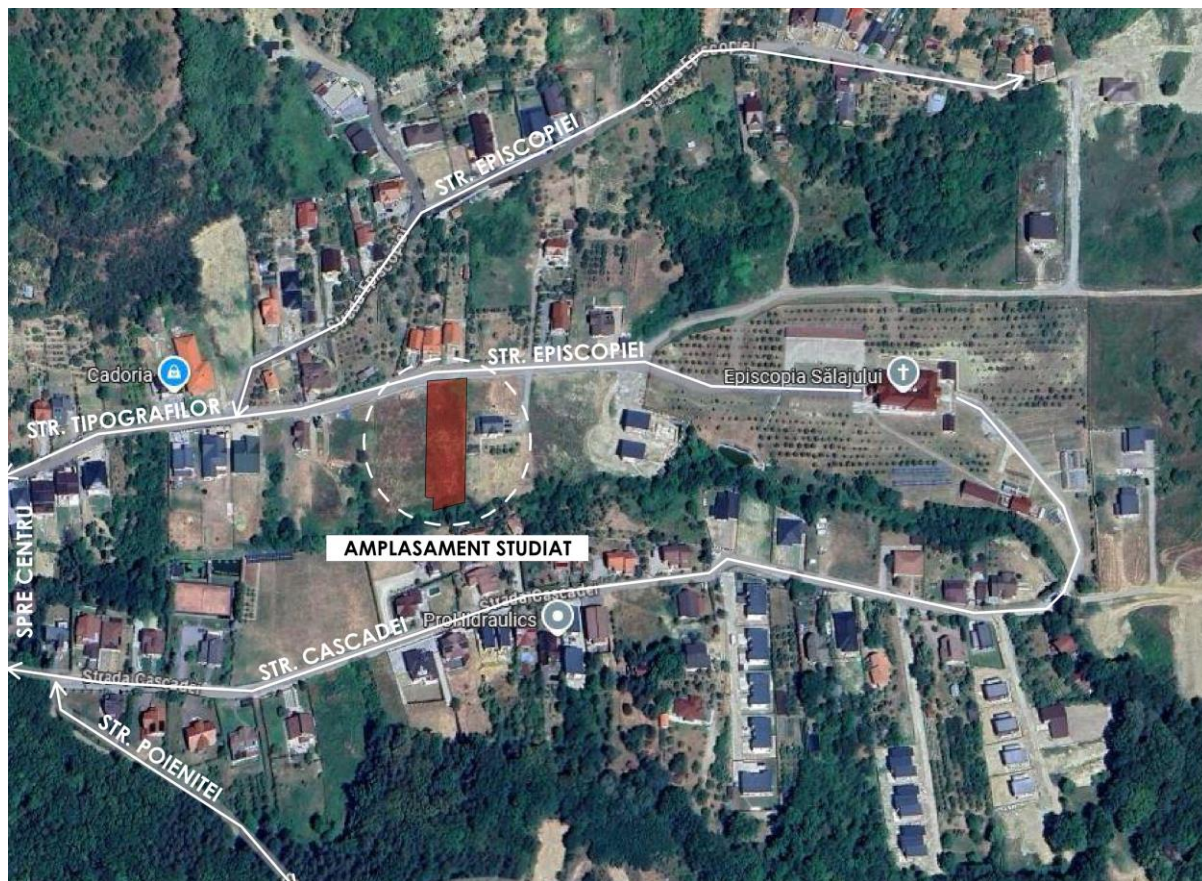
1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul “ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) ȘI CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 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 de fânață și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

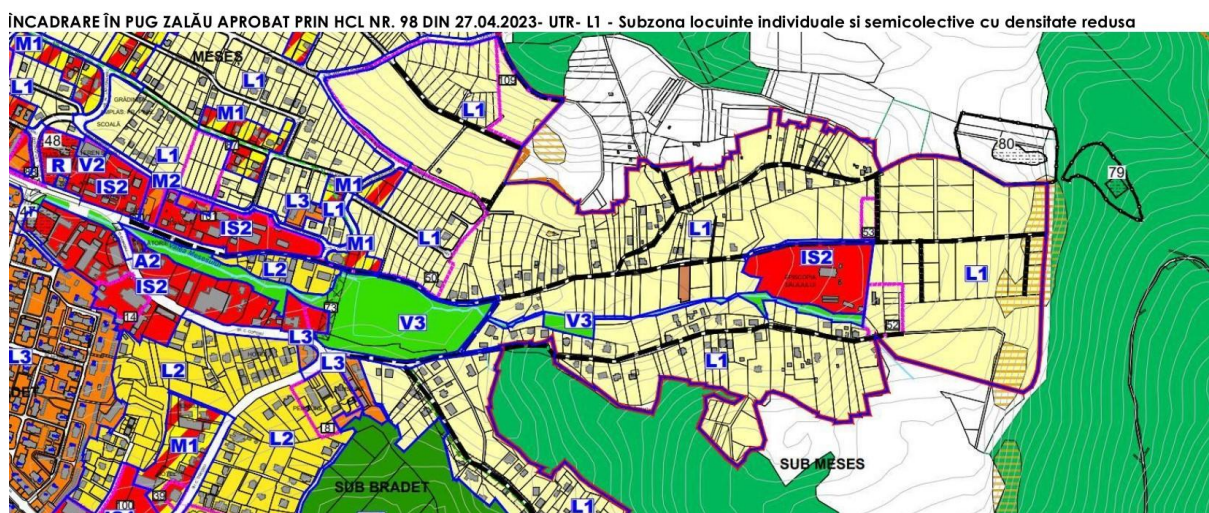
SURSĂ: GOOGLE MAPS



Conform PUG ZALĂU 2023, terenul se află în **L1 - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă**. Imobilul se află în zona „B” de impozitare fiscală a Municipiului Zalău.

În prezent, terenul este liber de construit.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate



Conform PUG Zalău, aprobat cu H.C.L. nr. 98 din 27.040.2023 – UTR L1 – Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă; *FUNCȚIUNILE ADMISE:* locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), 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 INTERZISE:* activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor

urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto.

CARACTERISTICILE PARCELELOR: - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit – supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat – supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat – supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:* -se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii. În cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5.0 m. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:* - în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3.0 și față de limita posterioară de minim 5.0 m. *AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:* 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; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; Se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

ÎMPREJMUIRI: - Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri 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 maximă de 2.20 metri, cu sau fără soclu de max. 0.50 m. *ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ* a clădirilor este D+P+1E/P+1E+M (7.50 m la cornișă/atic). Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) POTmax= 30%. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax= 0.90 ADC/mp.teren.

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. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficientilor $T_c=0,7$ sec și $a_g=0,10$ g, pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ de ani.

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

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

În vecinătatea terenului studiat sunt construcții (locuințe) și teren agricol.

Construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță III, iar conform HG nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria C - construcții de importanță normală.

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de deal. Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un risc inexistent.

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

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ	Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
Nume	-	m	m	m	-
F1	-amplasat conform planului de situație anexat	-	0,00-3,80	-	Umplutura din argilă și resturi de materiale de construcții, betoane și cărămizi de dimensiuni reduse
		-4,00-4,50	3,80-4,70	-	Argilă grasă, vâtoasă cafenie-cenușie <i>Acest strat este predispus tasărilor</i>
		-	4,70-6,00	-	Argilă grasă, vâtoasă galben-cenușie cu

					concrețiuni calcaroase
F2	-amplasat conform planului de situație anexat	-	0,00-4,60	-	Umplutură din argilă și resturi de materiale de construcții, betoane și cărămizi de dimensiuni reduse
		-	4,60-5,70	-	Argilă grasă, vâtoasă galben-cenușie Acest strat este predispus tasărilor
		-5,70-6,00	5,70-6,00	-	Argilă grasă, vâtoasă galben-cenușie cu concrețiuni calcaroase
F3	-amplasat conform planului de situație anexat	-	0,00-2,50	-	Umplutură din argilă și resturi de materiale de construcții, betoane și cărămizi de dimensiuni reduse
		-	2,50-5,70	-	Praf argilos, slab nisipos, moale spre consistent, foarte umed, cu conținut și miros de materie organică și aspect malos Acest strat este predispus tasărilor
		-	5,70-6,00	-	Argilă grasă, vâtoasă galben-cenușie cu concrețiuni calcaroase

Conform normativului NP 074/2022, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor "terenurilor dificile pentru fundare" și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în "categoria geotehnică de grad 2".

Adâncimea de fundare și tipul fundațiilor se vor alege de către inginerul de structură. Se recomandă următoarele soluții de fundare: fundare indirectă pe piloți, sau refacere sistem de umpluturi, prin consolidarea acestora.

Recepționarea terenului de fundare este faza determinantă. Aceasta înseamnă conform legii 10/1995 cu completările ulterioare, că fără semnătura geotehnicianului, nu se poate trece la etapa următoare, respectiv turnarea betonului în fundație.

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat.

Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor executa cu sprijiniri sau evazat.

Executarea săpăturilor se va face numai pe baza unui plan de săpătură.

Se vor evita excavațiile nesprijinite, menținute deschis mult timp, în special în perioadele ploioase.

Se recomandă asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versant prin executarea unor straturi de gardă de descărcare a apei la sistemele de evacuare a apei pluviale. Dacă la executarea șanțurilor vor fi interceptate izvoare de creastă, ele vor fi captate și drenate.

Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

Se recomandă sprijinirea tururilor taluzurilor vertical rezultate în urma sistematizării terenului, modalitatea de sprijinire alegându-se de către inginerul de structură. De asemenea, recomandăm atenție sporită în executarea sistematizării verticale, aceasta făcându-se în concordanță cu caracteristicile terenului.

Se recomandă să nu se planteze arbori cu rădăcini lungi pentru a evita variații ale umidității și poziționarea conductelor să fie la o distanță suficient de mare de fundații. De asemenea, recomandăm menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior.

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului CRISAN REZIDENTIALE SRL , înscris în C.F. nr. 79430, nr. cad. 79430, în suprafață de 1852 mp și este situat în Municipiul Zalău. Categoria de folosință conform C.F. – fâneată. Conform documentației topografice, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 9 m pe direcția nord - sud.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează din drumul public, str. Episcopiei, cu sens dublu de pe latura nordică, prin C.F. nr. 79431, nr. cad. 79431, proprietar CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în **C.F. nr. 79430, nr. cad. 79430** și are o suprafață de **1852 mp**. Terenul este mărginit pe latura nordică de strada Episcopiei, pe latura sudică de vale, pe latura vestică - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 79431, pe latura estică - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 70582 și teren proprietate privată- identificat prin C.F. nr. 71618.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

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

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. Zalău aprobat prin HCL nr. 98 din 27.04.2023 – UTR L1 – **Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă**-caracterul actual este dominat de parcele cu clădiri având destinația de locuințe individuale, locuințe semicolective, lăcaș de cult, în regim discontinuu. Regim maxim de înălțime conform UTR L1-D+P+1E/P+1E+M.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile din imediata vecinătate a amplasamentului au destinația de lăcaș de cult, respectiv locuințe individuale/semicolective.

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

Adâncimea de fundare și tipul fundațiilor se vor alege de către inginerul de structură. Se recomandă următoarele soluții de fundare: fundare indirectă pe piloți, sau refacere sistem de umpluturi, prin consolidarea acestora.

Recepționarea terenului de fundare este faza determinantă. Aceasta înseamnă conform legii 10/1995 cu completările ulterioare, că fără semnătura geotehnicianului, nu se poate trece la etapa următoare, respectiv turnarea betonului în fundație.

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat.

Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor executa cu sprijiniri sau evazat.

Executarea săpăturilor se va face numai pe baza unui plan de săpătură.

Se vor evita excavațiile nesprijinite, menținute deschis mult timp, în special în perioadele ploioase.

Se recomandă asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versant prin executarea unor straturi de gardă de descărcare a apei la sistemele de evacuare a apei pluviale. Dacă la executarea șanțurilor vor fi interceptate izvoare de creastă, ele vor fi captate și drenate.

Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

Se recomandă sprijinirea tururilor taluzurilor vertical rezultate în urma sistematizării terenului, modalitatea de sprijinire alegându-se de către inginerul de structură. De asemenea, recomandăm atenție sporită în executarea sistematizării verticale, aceasta făcându-se în concordanță cu caracteristicile terenului.

Se recomandă să nu se planteze arbori cu rădăcini lungi pentru a evita variații ale umidității și poziționarea conductelor să fie la o distanță suficient de mare de fundații. De asemenea, recomandăm menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior.

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

Nu este cazul în situația prezentată.

3.9. Adâncimea apei subterane

În forajul executat nu a fost întâlnită apă subterană până la adâncimea de 6,00 m la care s-a forat.

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

Seismic, perimetrul municipiului Zalău se încadrează în zona de gradul 6 de intensități macroseismice, definite conform STAS SR 11100/1993. Conform normativului P100/2013, accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$.

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

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului exista clădiri cu destinația de lăcaș de cult, respectiv locuințe individuale/semicolective care sunt în stare bună. Fondul construit din imediata vecinătate este relativ nou.

În imediata vecinătate există construcții neîntăbulate, notate pe planurile de situație atașate.

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 la cele existente pe strada Episcopiei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul “**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) ȘI CONSTRUIRE 3 LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**”, la faza P.U.D., conform temei de proiectare dată de către beneficiar.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului CRISAN REZIDENTIALE SRL, înscris în C.F. nr. 79430, nr. cad. 79430, în suprafața de 1852 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

În prezent, terenul este liber de construit.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propun 3 construcții cu funcțiunea de locuințe semicolective cu 4 apartamente.

Construcțiile vor avea un regim de înălțime S+P+1E, înălțimea maximă de 7,5 m la cornișă/streașină și se vor integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

FUNCȚIUNILE ADMISE: locuințe individuale; locuințe semi-colective, cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **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 / streășină 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 ½ 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 locuri / apartament. Se propune o zonă verde cu loc de joacă , respectiv un spațiu cu rol de punct gospodăresc pe latura sudică 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, respectiv la o distanță minimă de H/2 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.00 m față de limita posterioară. Se vor retrage la o distanță minimă de 5.00 m față de aliniament (se va păstra aliniamentul existent în zonă).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră ½ 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.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME S+P+1E
- ARIA CONSTRUITĂ: 554.43 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1663.25 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)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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; 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 parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se

limitează la acoperirea acestuia; Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament. În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Episcopiei, de pe latura nordică, prin C.F. nr. 79431, nr. cad. 79431, drum privat cu profil de 8 m (1 m trotuar, 6 m carosabil, 1 m trotuar) cu întoarcere la capăt.

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

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de execuție, plastică arhitecturală și volumetria construcției vor fi în deplină concordanță cu arhitectura 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 drumul public, str. Episcopiei, cu sens dublu de pe latura nordică, prin C.F. nr. 79431, nr. cad. 79431, drum privat cu profil de 8 m (1 m trotuar, 6 m carosabil, 1 m trotuar) cu întoarcere la capăt. Se vor prevedea parări – necesarul de parcaje va fi 2 locuri / apartament.

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 675.12 mp, 36.45% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie).

Spațiile verzi vor ocupa minim 2mp / locuitor din suprafața terenului. Pe terenul studiat nu exista arbori maturi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii.

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

Construcția nu va 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. 9 m pe direcția nord- sud.

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: -
- Hcornișă -
- POT existent -

PROPOS

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME S+P+1E
- ARIA CONSTRUITĂ: 554.43 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1663.25 mp
- Hcornișă max 7.50 m
- POT propus 29.93 %
- POT max(conform UTR-L2) 30 %

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT propus	0.89
CUT max(conform UTR L1)	0.90

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 Episcopiei.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Episcopiei, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzută o firidă de distribuție de tip E2+6 din care vor fi conectate firidele de distribuție și contorizare propuse pentru fiecare imobil separat, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. Vor fi utilizate firide de distribuție, contorizare și protecție cu patru contoare de energie electrică. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție și contorizare, prin cabluri armate pozate subteran.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului propus, se va determina ținând cont de Normativul pentru Proiectarea Rețelelor Electrice de Distribuție Publică PE132/2003, în urma realizării ulterioare a proiectelor la faza PT+DDE.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Episcopiei, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru general, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru general 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. Pentru fiecare imobil va fi prevăzut cămin de apometre echipat cu 4 contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Căminul de apometre va fi racordat la rețeaua principală de alimentare cu apă din incintă, prin intermediul unui bransament din conducte de PEID cu De 40 mm, pozat îngropat. Apartamentele din imobile vor fi alimentate cu apă potabilă prin racorduri separate (4 racorduri) de la căminele de apometre propuse. Racordurile vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 25 mm pozate îngropat.

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 mm pozate îngropat sub adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Fiecare imobil va fi conectat la rețeaua existentă prin racord individual. Căminele de racord la rețeaua de canalizare existentă vor fi amplasate la va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. La ieșirea din imobil și la limita de proprietate vor fi amplasate cămine de vizitare/racord conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Soluția propusă pentru descărcarea apelor uzate menajere din incintă la rețeaua publică de canalizare, este prin stație de pompare de tip compact prevăzută pentru fiecare imobil. De la stația de pompare evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei conducte de refulare din PIED cu De 50 mm, pozată îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi montat în zona limitei de proprietate a amplasamentului studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile.

Panta de montare a conductelor va urmări 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. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m.

Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Episcopiei.

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.

Apele pluviale provenite de pe suprafața învelitorii și cele din zona parcarilor vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 200 și 250 mm, guri de scurgere, rigola carosabilă și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate în zona parcarilor și vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm.

Colectarea apelor provenite din zona parcarilor se va realiza separat de cele provenite de pe învelitori, prin intermediul unor rigole carosabile și guri de scurgere. Apele colectate din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar mai apoi vor fi evacuate la cursul de apă existent.

Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări 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 la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

Încălzirea spațiilor din imobile va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazeși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

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

EXISTENT

• SUPRAFAȚĂ TEREN	1852 mp
• SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	0 mp

• SUPRAFAȚĂ TEREN NEAMENAJAT	1852 mp
• SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornișă	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	79430
• NR. CAD.	79430
• CLASA DE IMPORTANȚĂ	-
• CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONĂ SEISMICĂ	“F”

PROPUȘ

• SUPRAFAȚĂ TEREN	1852 mp
• SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	554.43 mp
• SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	1663.25 mp
• SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	675.12 mp
• SUPRAFAȚĂ CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	622.45 mp
• POT propus	29.93 %
• POT max. conform RLU	30 %
• CUT propus	0.89
• CUT max. conform RLU	0.90
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	S+P+1E
• Hcornișă max	7.50 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	2locuri/apartament
• NR. C.F.	79430
• NR. CAD.	79430
• CLASA DE IMPORTANȚĂ	III
• CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	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 specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în UTR-L1– **Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă**, 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.

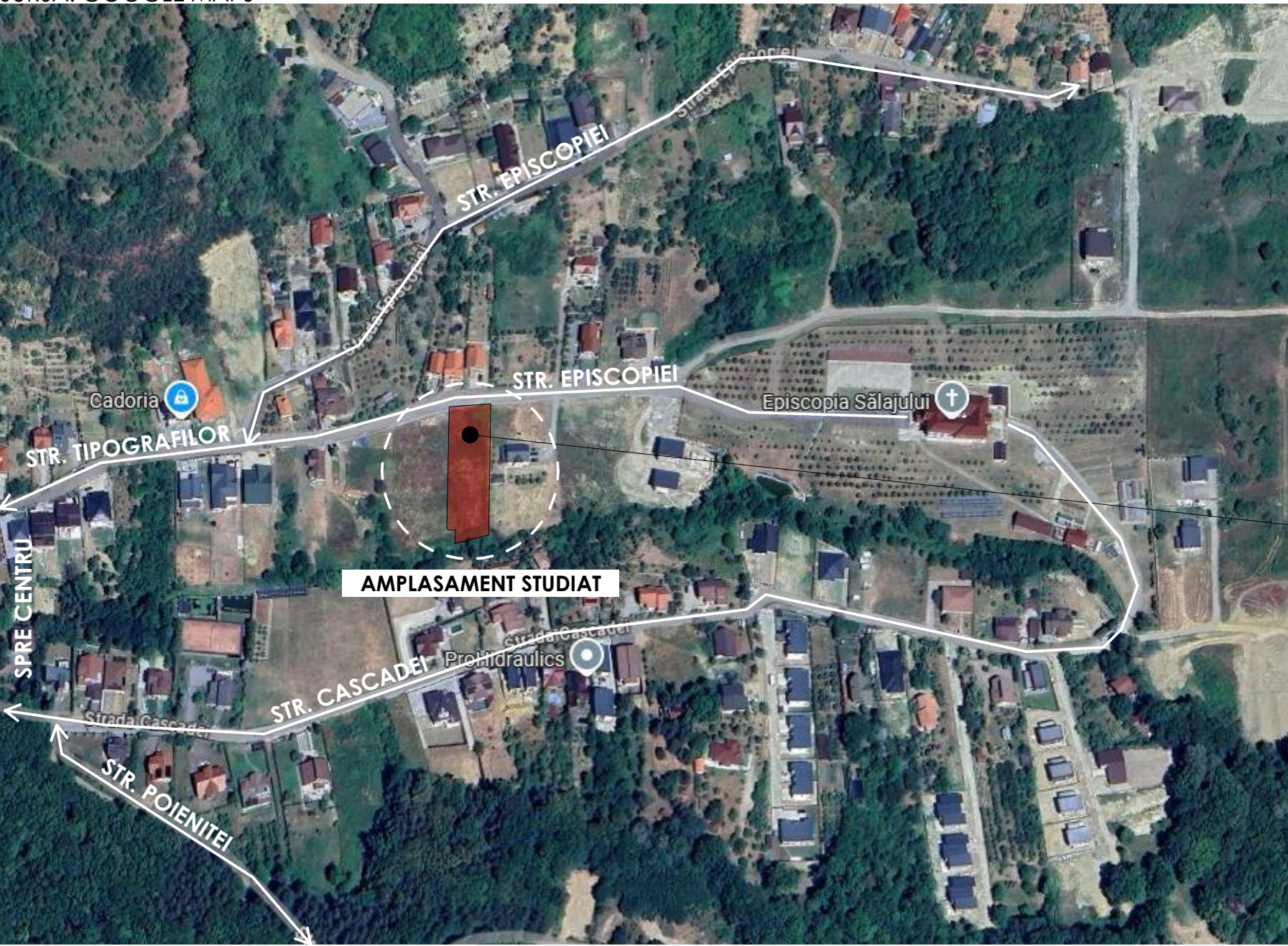
Data
FEBRUARIE 2026

Întocmit,
arh. Pop Ruxandra
arh. stag. Kriszta Edina Tóth
S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

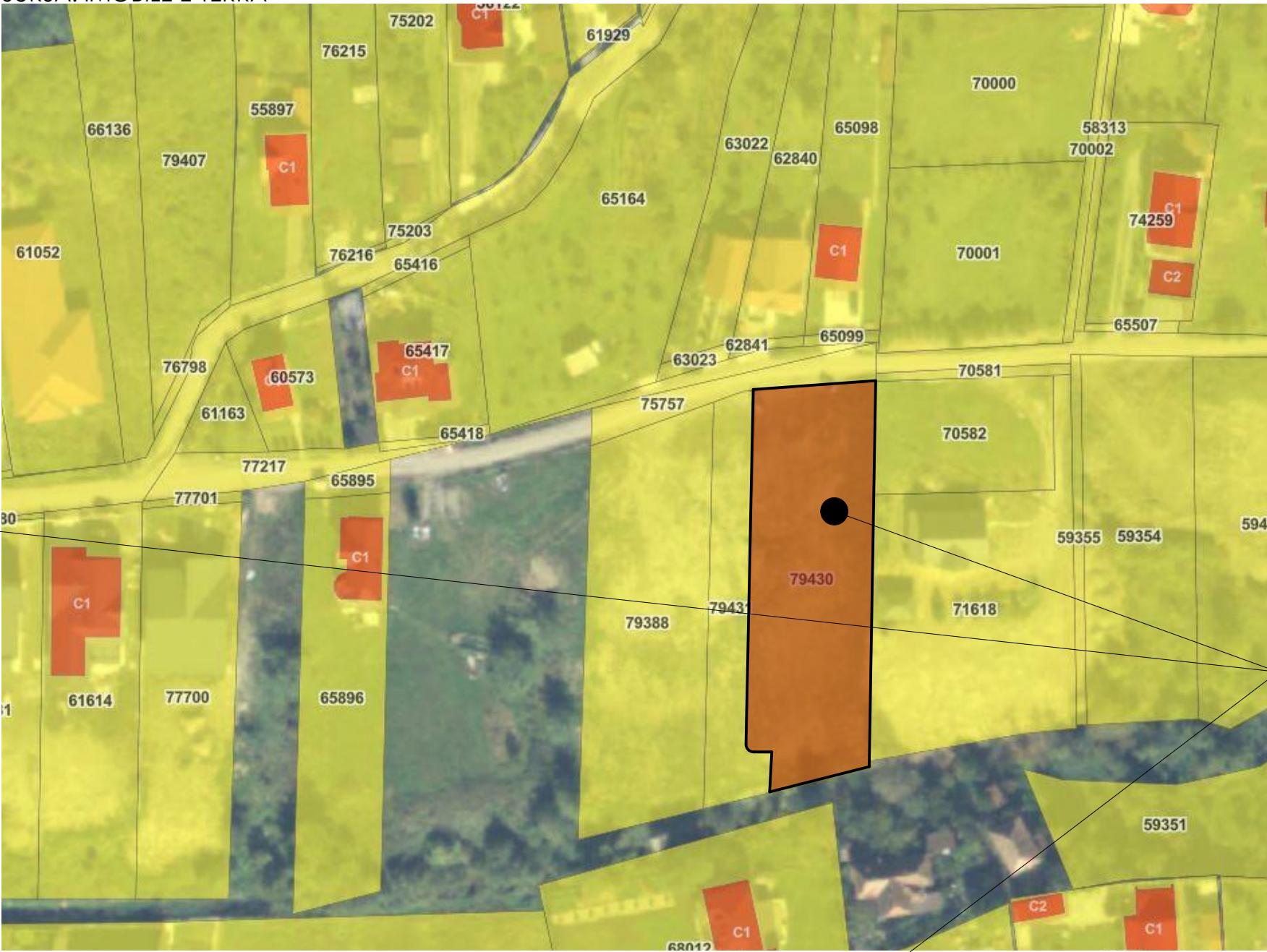


PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SURSA: GOOGLE MAPS

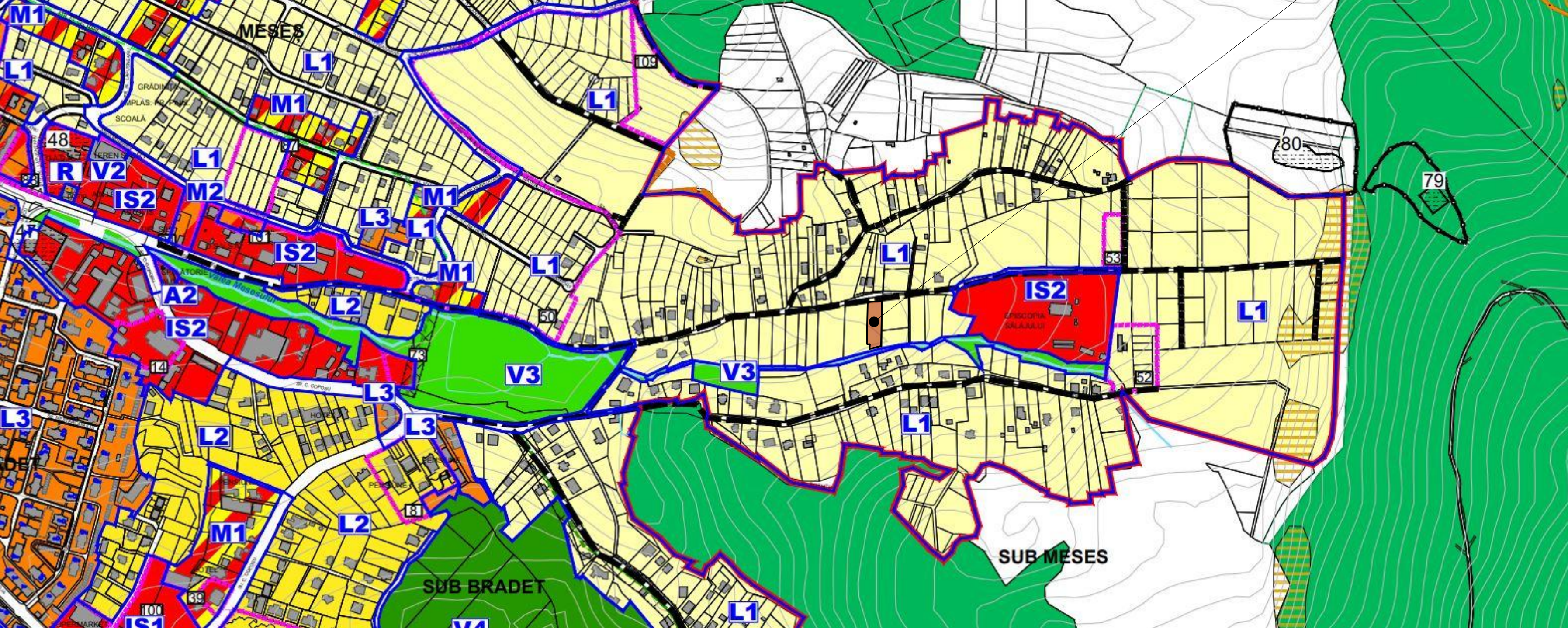


SURSA: IMOBILE E-TERRA



AMPLASAMENT STUDIAT
BENEFICIAR: CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.
AMPLASAMENT STUDIAT: C.F. NR. 79430,
NR. CAD. 79430, STR. EPISCOPIEI, NR. 10A,
MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
S_{TEREN} = 1852 MP

ÎNCADRARE ÎN PUG ZALĂU APROBAT PRIN HCL NR. 98 DIN 27.04.2023- UTR- L1 - Subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa



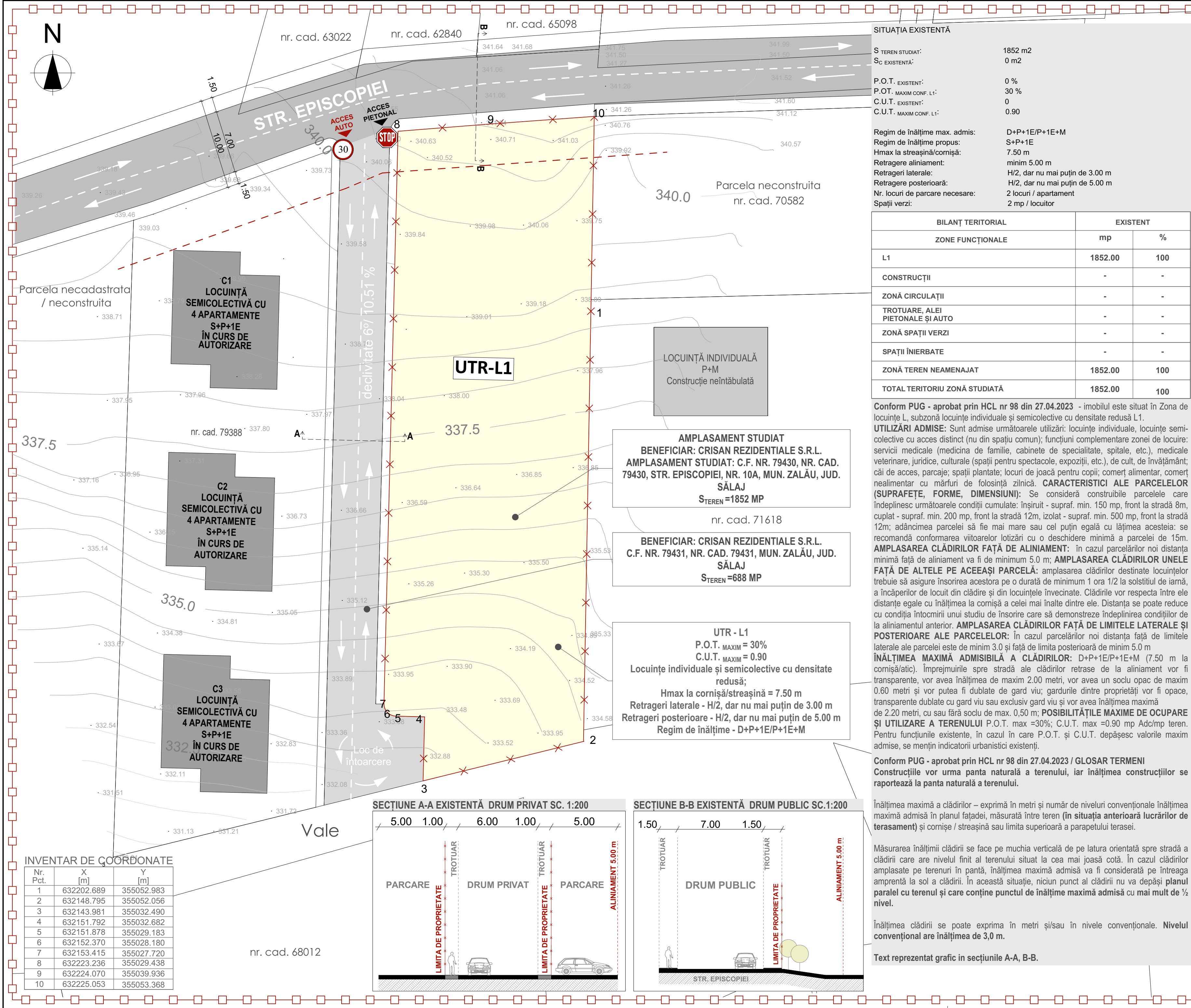
INFORMATII PROIECT	
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	III
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D



PROIECTANT GENERAL	
SEF PROIECT/ COORD. URB.	arh. Pop Ruxandra
PROIECTAT	arh. Paul Pop
PROIECTAT	arh. ștag. Kriszta Edina Tótfűs
DENUMIRE PROIECT	
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE	
ADRESA AMPLASAMENT	
CF. NR. 79430, NR. CAD. 79430, Str. Episcopiei, Nr. 10A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj	
DATE BENEFICIAR	
CRISAN REZIDENTIALE S.R.L. Str. Marii, nr. 1A, Camera 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj	
DENUMIRE PLANSA	
INCADRARE IN TERITORIU	

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
29/2025	PUD	1:5000	02.2026	U.01	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.



LEGENDĂ

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ	ACCES AUTO / PIETONAL
LIMITĂ DE PROPRIETATE	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
	79430
CONSTRUCȚII VECINE	NUMERE CADASTRALE
	339.01
CONSTRUCȚII VECINE ÎN CURS DE AUTORIZARE	COTE TEREN
	22.04m
RETRAGERE ALINIAMENT	DISTANȚE ORIZONTALE
SUPRAFAȚĂ NEAMENAJATĂ	CAROSABIL DRUM PUBLIC
CAROSABIL - PROPRIETATE PRIVATĂ	

SITUAȚIA EXISTENTĂ

S TEREN STUDIAT:	1852 m2
Sc EXISTENTĂ:	0 m2
P.O.T. EXISTENT:	0 %
P.OT. MAXIM CONF. L1:	30 %
C.U.T. EXISTENT:	0
C.U.T. MAXIM CONF. L1:	0.90
Regim de înălțime max. admis:	D+P+1E/P+1E+M
Regim de înălțime propus:	S+P+1E
Hmax la streășină/cornișă:	7.50 m
Retragere aliniament:	minim 5.00 m
Retrageri laterale:	H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m
Retragere posterioară:	H/2, dar nu mai puțin de 5.00 m
Nr. locuri de parcare necesare:	2 locuri / apartament
Spații verzi:	2 mp / locuitor

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
L1	1852.00	100
CONSTRUCȚII	-	-
ZONĂ CIRCULAȚII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE ȘI AUTO	-	-
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-
SPAȚII ÎNIERBATE	-	-
ZONĂ TEREN NEAMENAJAT	1852.00	100
TOTAL TERITORIU ZONĂ STUDIATĂ	1852.00	100

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat în Zona de locuințe L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă L1. **UTILIZĂRI ADMISE:** Sunt admise următoarele utilizări: locuințe individuale, locuințe semicolective cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minimum 5.0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoirrea acestora pe o durată de minimum 1 ora 1/2 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 însoire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniamentul anterior. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3.0 și față de limita posterioară de minim 5.0 m **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** D+P+1E/P+1E+M (7.50 m la cornișă/atic). Împrejurimile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri 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 maximă de 2.20 metri, cu sau fără soclu de max. 0.50 m; **POSSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =30%; C.U.T. max =0.90 mp Adc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 / GLOSAR TERMENI Construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se raportează 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 cornișă / streășină 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 ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Text reprezentat grafic în secțiunile A-A, B-B.

INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT/ COORD. URB.

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. stag. Kriszta Edina Tótos

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 79430, NR. CAD. 79430, Str. Episcopiei, nr. 10A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.

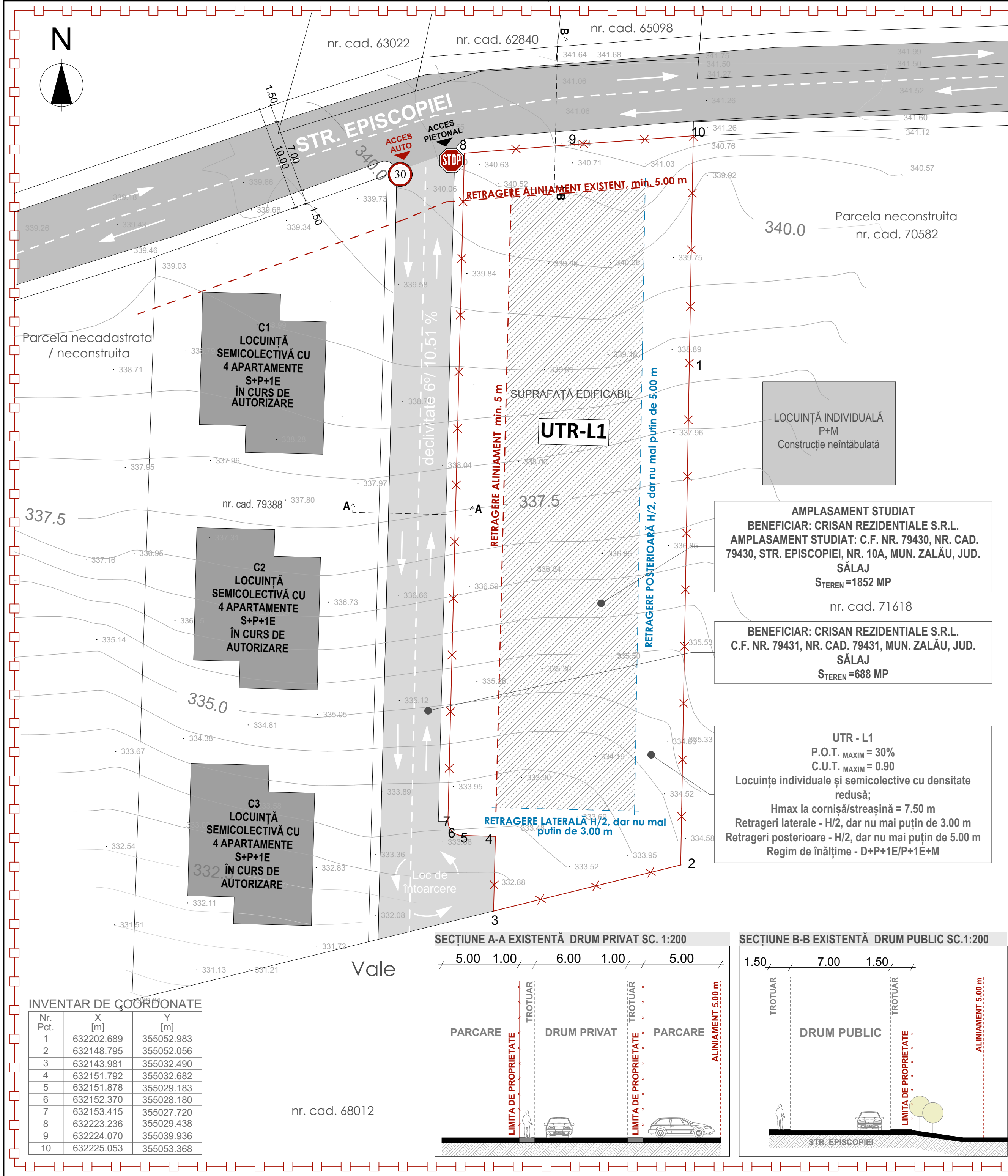
Str. Marii, nr. 1A, Camera 2, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
29/2025	PUD	1:500	02.2026	U.02	420 x 594

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER 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.



REGLEMENTĂRI URBANISTICE/ INDICI URBANISTICI PROPUȘI

S TEREN STUDIAT: 1852 m2
S_C EXISTENTĂ: 0 m2

P.O.T. EXISTENT: 0 %
P.OT. MAXIM CONF. L1: 30 %
C.U.T. EXISTENT: 0
C.U.T. MAXIM CONF. L1: 0.90

Regim de înălțime max. admis: D+P+1E/P+1E+M
Regim de înălțime propus: S+P+1E
Hmax la streășină/cornișă: 7.50 m
Retragere aliniament: minim 5.00 m
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m
Retragere posterioară: H/2, dar nu mai puțin de 5.00 m
Nr. locuri de parcare necesare: 2 locuri / apartament
Spații verzi: 2 mp / locuitor

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
L1	1852.00	100
CONSTRUCȚII	-	-
ZONĂ CIRCULAȚII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE ȘI AUTO	-	-
ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-
SPAȚII ÎNIERBATE	-	-
ZONĂ TEREN NEAMENAJAT	1852.00	100
TOTAL TERITORIU ZONĂ STUDIATĂ	1852.00	100

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat în Zona de locuințe L, subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă L1.
UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele utilizări: locuințe individuale, locuințe semicolective cu acces distinct (nu din spațiu comun); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), medicale veterinare, juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentară, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia: se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minimum 5.0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșiruirea acestora pe o durată de minimum 1 ora 1/2 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 înșiruire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniamentul anterior.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3.0 și față de limita posterioară de minim 5.0 m

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: D+P+1E/P+1E+M (7.50 m la cornișă/atic). Împrejurimile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri 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 maximă de 2.20 metri, cu sau fără soclu de max. 0.50 m; **POSSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI** P.O.T. max =30%; C.U.T. max =0.90 mp Adc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 / GLOSAR TERMENI
Construcțiile vor urma panta naturală a terenului, iar înălțimea construcțiilor se raportează 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 cornișă / streășină 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 ½ nivel.

Înălțimea clădirii se poate exprima în metri și/sau în nivele convenționale. Nivelul convențional are înălțimea de 3,0 m.

Text reprezentat grafic în secțiunile A-A, B-B.

LEGENDĂ

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ	ACCES AUTO / PIETONAL
LIMITĂ DE PROPRIETATE	UTR-L1
CONSTRUCȚII VECINE	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
CONSTRUCȚII VECINE ÎN CURS DE AUTORIZARE	79430
SUPRAFAȚĂ EDIFICABIL	NUMERE CADASTRALE
RETRAGERE ALINIAMENT	339.01
RETRAGERE LATERALĂ / POSTERIOARĂ	COTE TEREN
	22.04m
	DISTANȚE ORIZONTALE
	CAROSABIL DRUM PUBLIC
	CAROSABIL - PROPRIETATE PRIVATĂ

INFORMATII PROIECT

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

PROIECTANT GENERAL
SEF PROIECT/ COORD. URB. arh. Pop Ruxandra
PROIECTAT arh. Paul Pop
PROIECTAT arh. stag. Kriszta Edina Tóth
DENUMIRE PROIECT

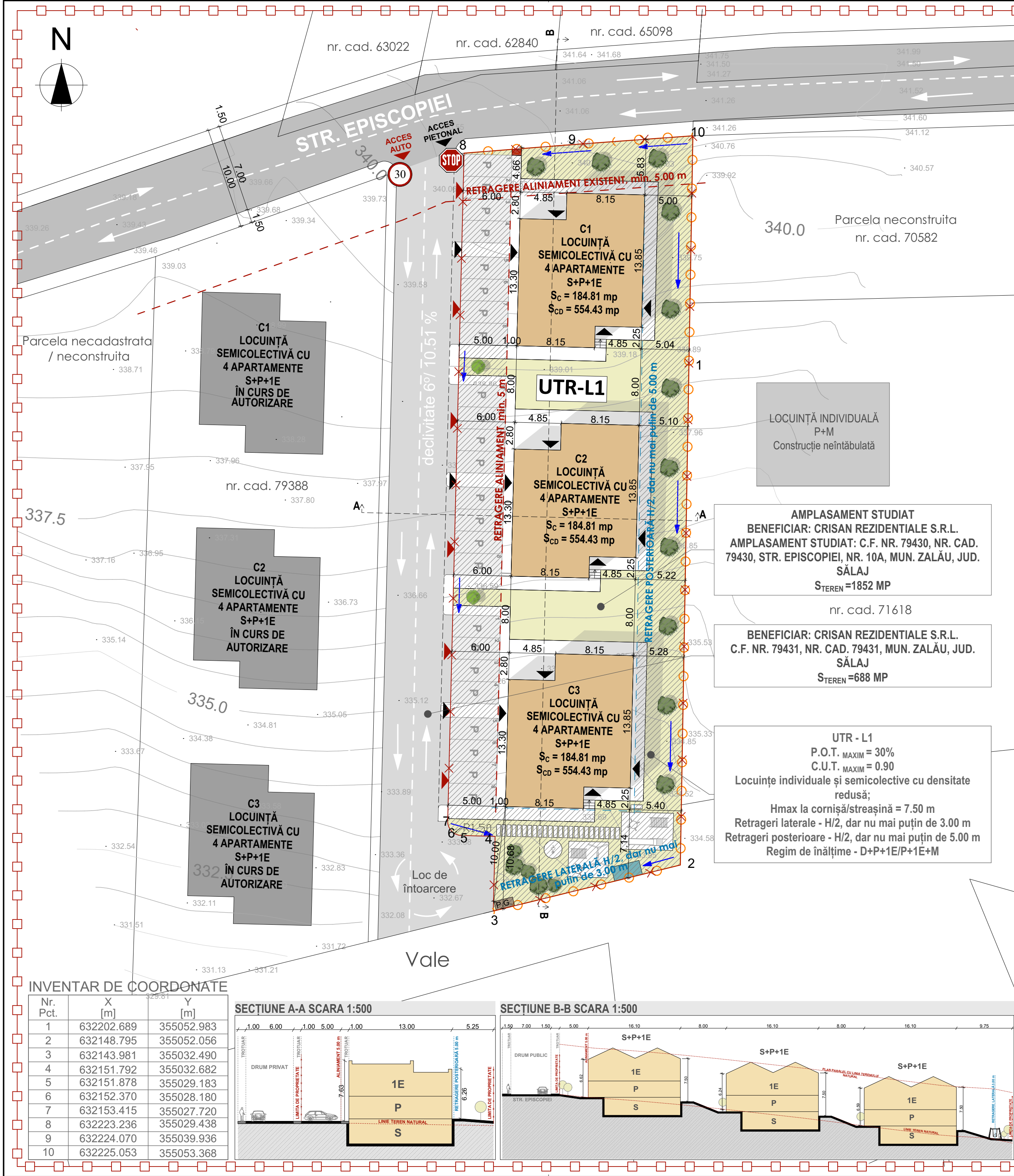
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJUMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE
ADRESA AMPLASAMENT
CF. NR. 79430, NR. CAD. 79430, Str. Episcopiei, nr. 10A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR
CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.
Str. Marii, nr. 1A, Camera 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

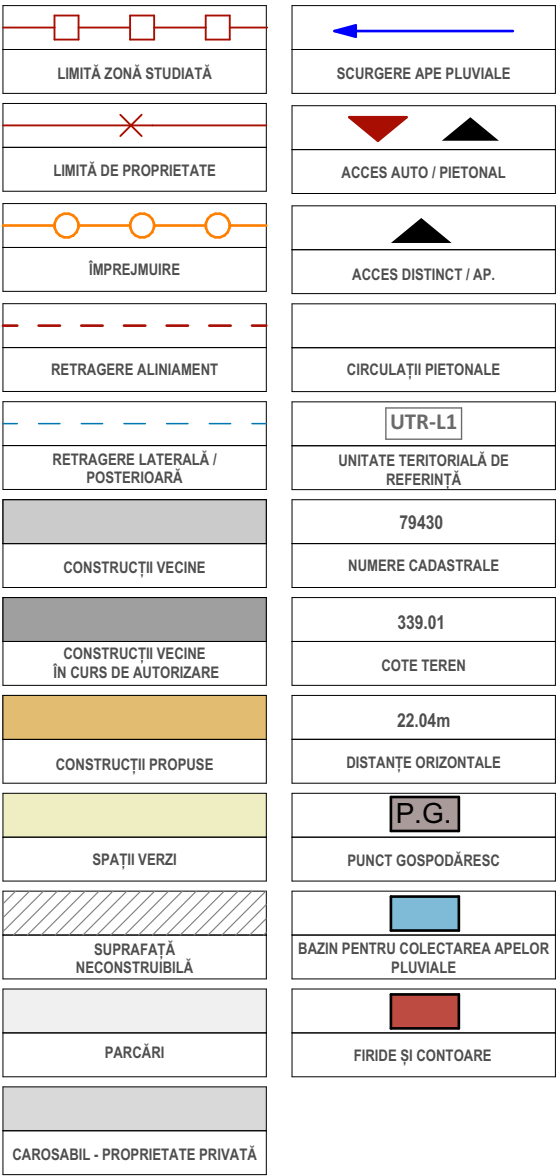
DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
29/2025	PUD	1:500	02.2026	U.03	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 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.



LEGENDĂ



INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT/ COORD. URB.

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. stăg. Kriszta Edina Tótós

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI

CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 4

APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI

EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 79430, NR. CAD. 79430, Str. Episcopiei, Nr. 10A,

Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.

Str. Marii, nr. 1A, Camera 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

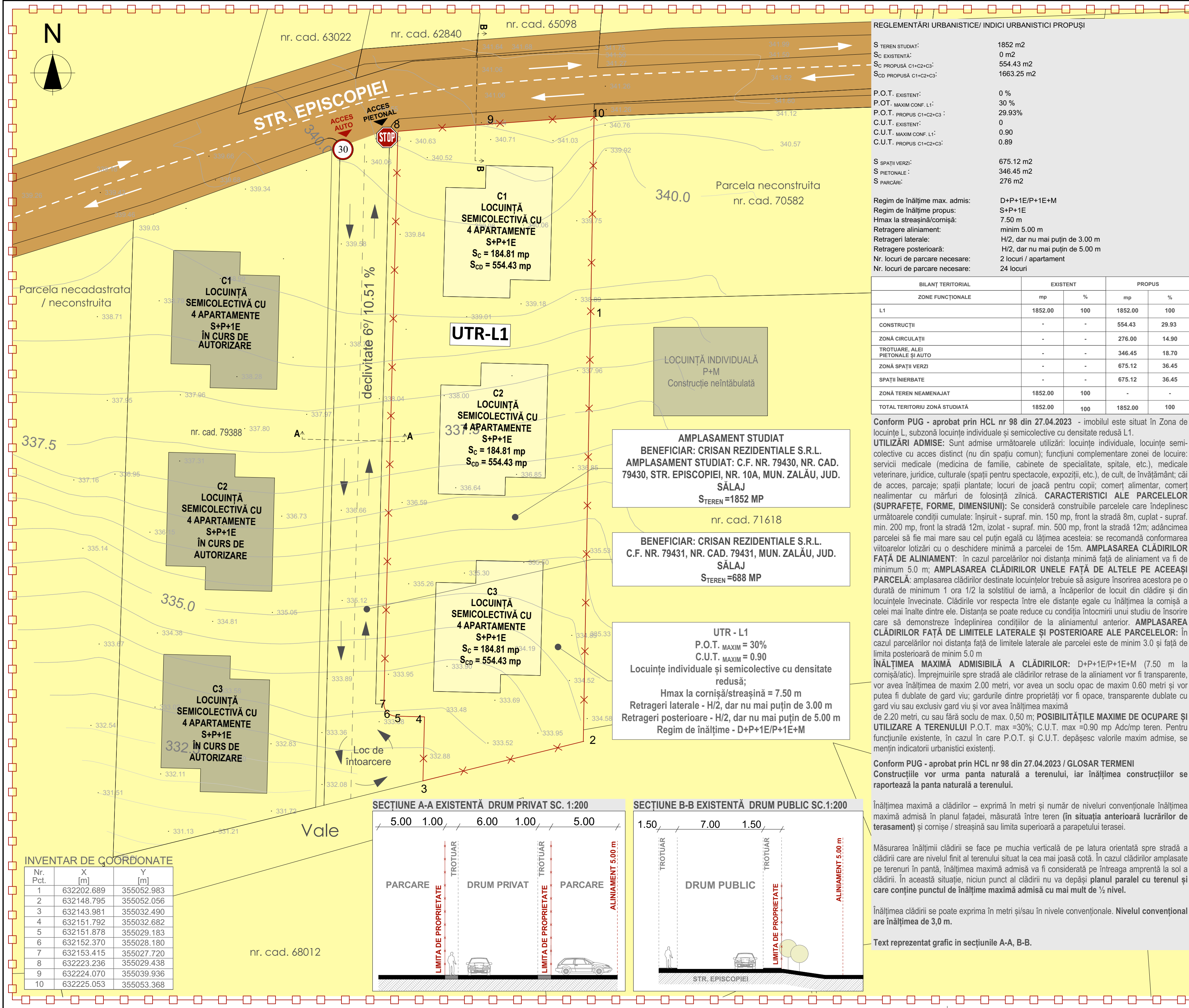
DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-POSSIBILITATE DE MOBILARE

URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
29/2025	PUD	1:500	02.2026	U.04	420 x 594

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.



LEGENDĂ

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ	ACCES AUTO / PIETONAL
LIMITĂ DE PROPRIETATE	UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ
	79430
CONSTRUCȚII VECINE	NUMERE CADASTRALE
	339.01
CONSTRUCȚII VECINE ÎN CURS DE AUTORIZARE	COTE TEREN
	22.04m
TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL	DISTANȚE ORIZONTALE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES JUDEȚEAN	
TERENURI PROPRIETATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL	

INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT/ COORD. URB.

arh. Pop Ruxandra

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. stag. Kriszta Edina Tótos

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) SI CONSTRUIRE 3 LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU 4 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

CF. NR. 79430, NR. CAD. 79430, Str. Episcopiei, Nr. 10A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

CRISAN REZIDENTIALE S.R.L.

Str. Marii, nr. 1A, Camera 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
29/2025	PUD	1:500	02.2026	U.05	420 x 594

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 stampile în original.