



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. 8

din 28 ianuarie 2026

*privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”,
situat în Zalău, strada Războieni, F.N.*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 89929/13.11.2025 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 89930/13.11.2025 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 1279/12.12.2023, cu valabilitate până la data de 12.12.2025, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism menționate în Raportul de specialitate nr. 89930/13.11.2025;

Raportul informării și consultării publicului nr. 89928/13.11.2025, nr. 1869/13.01.2026, Avizul de oportunitate nr. 5/04.04.2024 aprobat de Primarul municipiului Zalău prin Referatul nr. 34599/25.04.2024, precum și Avizul arhitectului șef nr. 9/28.05.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32 alin.1 lit. c), art. 47, 49, 50 (2), 56 alin. 2 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și 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;

În conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „ *Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale*”, pentru imobilul situat în Zalău, strada Războieni F.N, pe teren proprietate privată în suprafață de 27.000 mp, identificat în C.F. nr. 53405 Zalău- nr. cad. 53405, în C.F. nr. 53476 Zalău -nr. cad. 53476, **beneficiari: Marian Lucica Și Marian Sergiu-Grigore, Marian Ștefan-Ioan**, documentație prevăzută în **Anexa** 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 Zonal 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 **5 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.

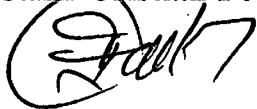
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL

Marina-Bianca Fazacaș



SCOPUL DOCUMENTAȚIEI

ETAPA TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

AMPLASAMENT

str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj

BENEFICIAR

CARDINAL BUILD S.R.L.

str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002,
Sector 6, mun. București

PROIECTANT GENERAL

S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.

Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 34, jud. Sălaj

PROIECTANT SPECIALITATE

S.C. BRUTA PLAN S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Octav Bancila, nr. 19, jud. Cluj
tel. +40 752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

Cluj-Napoca, septembrie 2025

BORDEROU

ACTE, AVIZE

Extras de Carte Funciara
Copie C.I.F. beneficiar
Certificat de Urbanism nr. **1279** din **12.12.2023**
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Aviz Geotehnic preliminar
Aviz de Oportunitate nr. **5** din **04.04.2024**
Avize si acorduri

PIESE SCRISE

Foaie de titlu
Borderou
Memoriu Tehnic
Regulament Local de urbanism propus – UTR L1_P

PIESE DESENATE

01.Planuri generale

0.1	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
0.2	PLAN INCADRARE IN PUG	
1	PLAN SITUAȚIE EXISTENTA	sc. 1:1000
2	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:1000
2.1	PLAN MOBILARE URBANA	sc. 1:1000
2.2	PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	sc. 1:1000
2.3	PLAN RELETE EDILITARE	sc. 1:1000
2.4	STUDIU LEGATURA CENTURA	sc. 1:1000

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

AMPLASAMENT

str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj

BENEFICIAR

CARDINAL BUILD S.R.L.

str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002,
Sector 6, mun. București

PROIECTANT GENERAL

S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.

Zalău, str. Gheorghe Doja, nr. 34, jud. Sălaj

PROIECTANT SPECIALITATE

S.C. BRUTA PLAN S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Octav Bancila, nr. 19, jud. Cluj
tel. +40 752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com

FAZA DE PROIECTARE

P.U.Z.

SIMBOL PROIECT

12/2024

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului pentru obținerea avizului I.S.U., pentru lucrarea **ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**, pentru amplasamentul din str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj.

Amplasamentul, în suprafață cumulată de 27 000 mp se află în proprietatea privată a lui Marian Lucica, Marian Sergiu Grigore (cota 1/2), respectiv a lui Marian Stefan Ioan (cota 1/2), este situat în intravilanului mun. Zalău.

Amplasamentul studiat este liber de constructii. Situl se afla in proprietate privata, in intravilanul localitatii in zona de nord vest a municipiului, cu acces din centura ocolitoare, prin intermediul strazii Razboieni.

Situl este delimitat la est si vest de str. Razboieni, iar la nord si sud se invecineaza cu proprietati private.

Prezenta documentatie are la baza Certificat de Urbanism nr. **1279** din **12.12.2023** eliberat de Primaria Municipiului Zalau.

Conform P.U.G. al mun. Zalau, terenul studiat este incadrat in **UTR L**, subzona **L1**
- Subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa

Categoriile de lucrări necesare investitiei vor fi:

- a) Construire cladiri de locuințe individuale, cu functiuni conexe locuirii, cu regim maxim de înălțime S+D+P+1 / S+P+1+M;
- b) Retele edilitare interioare amplasamentului si racorduri la retele tehnico – edilitare propuse in programele de extindere de retele ale Companiei de Apa Somes;
- c) Sistematizarea verticala a terenului;
- d) Amenajare platforme, alei si drumuri de incinta;
- e) Amenajare spatii verzi si plantate ;
- f) Platforme gospodaresti si amenajari tehnico-edilitare;
- g) Amenajarea strazii interioare propuse – la stadiul de pietris ;
- h) Dezmembrarea suprafețelor de teren necesare asigurarii unui profil adecvat străzii Razboieni;

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Ridicarea topografica

Extrase **C.F.** nr. **53476 ; 53405**

Avizul de Oportunitate **nr. 5 din 04.04.2024**

Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Regulamentul general de urbanism aprobat prin **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare, precum și **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

Plan Urbanistic General al municipiului Zalău, aprobat cu **H.C.L. nr. 98 din 2023**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul studiat este in prezent un teren agricol, aflat la limita intravilanului mun. Zalau, si este liber de constructii.

Conform P.U.G. al mun.Zalau terenul studiat este incadrat in **UTR L**, subzona **L1 - Subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa**. In vecinatatea amplasamentului sunt construite locuinte individuale, pe o structura urbana subdezvoltata din punct de vedere al mobilitatii urbane si al dotarilor tehnico-edilitare.

2.2 POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Zona strazii Razboieni si-a crescut exponențial gradul de accesibilitate si a devenit o arie de interes pentru dezvoltarea de locuințe odata cu realizarea centurii de ocolire a orasului.

Suprafetele mari de teren disponibile, accesul rapid spre oras si viziunea de dezvoltare propusa prin P.U.G.ul orasului, ofera atât amplasamentului cat si orasului o oportunitate comuna de evolutie.

Astfel a aparut presiunea imobiliara asupra terenurilor din zona si a fost demarat procesul de urbanizare organica a arealului.

Prezenta documentatie de urbanism isi propune sa imbunatateasca modul de construire in zona, prin adaptarea parcelarului agricol existent la nevoile funcțiunii de locuire si prin reglementarea acceselor si circulatiilor publice.

2.3 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul, in suprafață cumulata de 27000 mp se afla in proprietatea privata a lui Marian Lucica, Marian Sergiu Grigore, respectiv a lui Marian Stefan Ioan, si este situat la limita intravilanului mun. Zalau, in zona estica a orasului

Accesibilitatea zonei se reduce la accesul din centura ocolitoare si legaturile de care aceasta beneficiaza in relatie cu orasul. In PUG.ul municipiului se prevede o noua legatura auto directa intre centura si oras in zona str. Razboieni – Andrei Muresanu.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiaza de o topografie in panta, cu diferenta de nivel de 9.30 m pe directia nord-sud, cu o panta medie de 9.36%, respectiv 12.50 m pe directia vest-est, cu o panta medie de 6.38%.

Pe latura estica, dupa strada Razboieni, parcela se invecineaza cu o zona impadurita. Langa centura ocolitoare , la aproximativ 300 m distanta de amplasament, se afla Paraul Valea Mitii.

2.5 CIRCULATIA

In prezent, accesul spre amplasament se realizeaza din centura ocolitoare a municipiului, prin intermediul unor cai de acces subdimensionate, aflate la stadiul de pietris sau pamant batatorit, fara diferentiere intre zonele carosabile si pietonale. Terenul studiat este delimitat atât la est cat si la vest de str. Razboieni.

Zona studiata este deservită de mijloacele de transport in comun, la statia de la accesul din centura ocolitoare, de liniile 2, 19 si 15.

Planul urbanistic general al orasului prevede realizarea unei legaturi auto str. Razboieni – str. Andrei Muresanu, conform sectiei de mobilitate urbana durabila a studiului cap. 4.4.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

Conform P.U.G. al mun.Zalau terenul studiat este incadrat in **UTR L**, subzona **L1 - Subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa**. In vecinatatea amplasamentului sunt construite locuinte individuale, dotate cu mici exploatatii agricole – sere, gradini etc.

Fondul construit existent in zona este relativ nou, pe o structura parcelara de tip agricol, fapt ce a generat o dezvoltare gresita din punct de vedere urbanistic.

Amplasamentul studiat situat in intravilanului mun. Zalau este liber de constructii, are o suprafata cumulata de 27 000 mp si se afla in proprietatea privata a lui Marian Lucica, Marian Sergiu Grigore (cota 1/2), respectiv a lui Marian Stefan Ioan (cota 1/2). Aceasta are o forma trapezoidala, relativ regulata si este identificat prin urmatoarele extrase de carti funciare:

C.F. nr. 53405, nr. Cad. 53405 : S = 13 500 m²

proprietatea **lui Marian Lucica, Marian Sergiu Grigore**

categorie folosinta: **arabil**

C.F. nr. 53476, nr. Cad. 53476 : S = 13 500 m²

proprietatea **lui Marian Stefan ioan**

categorie folosinta: **arabil**

2.7 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata nu beneficiaza de toate utilitatile urbane necesare, in prezent amplasamentul beneficiaza doar de energie electrica.

Compania de apa Somes, administratorul retelei publice de apa si canalizare, detine proiect si finantare prin PNRR pentru extinderea retelei de apa si canalizare ape uzate in municipiul Zalau, extindere care cuprinde si centura ocolitoare a orasului, inclusiv str Razboieni, in dreptul sitului studiat.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1 Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, Pe latura estica, dupa strada razboieni, parcela se invecineaza cu o zona impadurita. Langa centura ocolitoare , la aproximativ 300 m distanta de amplasament, se afla Paraul Valea Mitii.

Cadrul natural existent trece printr-o transformare fireasca a zonei periferice a orasului, din zona agricola in zona de locuit, conform prevederilor P.U.G.

2.8.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Amplasamentul studiat nu prezinta accidente naturale sau antropice. Terenul nu reprezinta particularitati ale reliefului din punct de vedere hidrografic, al conditiilor geotehnice sau al riscurilor naturale. Terenul beneficiaza de o topografie in panta, cu diferenta de nivel de 9.30 m pe directia nord-sud, cu o panta medie de 9.36%, respectiv 12.50 m pe directia vest-est, cu o panta medie de 6.38%.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturala protejata declarata.

2.8.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce reprezinta riscuri pentru zona

Caile de comunicatii existente nu reprezinta riscuri de nicio natura. Accesul in zona se realizeaza din centura ocolitoare a orasului prin intermediul str Razboieni.

Lipsa dotarilor tehnico-edilitare poate insemna poluare a mediului prin deversari necontrolate de ape uzate in panza freatica sau in albia paraului Valea Mitii. In acest sens implementarea proiectului de extindere a retelelor publice de apa curenta si preluare ape uzate, este de natura sa imbunatateasca relatia cadru construit – mediu natural.

2.8.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Amplasamentul studiat nu beneficiaza de valori patrimoniale.

2.8.5 Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.9 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Amplasamentul studiat situat in intravilanului mun. Zalău este liber de constructii, are o suprafață cumulata de 27 000 mp si se afla in proprietatea privata a lui Marian Lucica, Marian Sergiu Grigore (cota 1/2), respectiv a lui Marian Stefan Ioan (cota 1/2).

Prezenta lucrare a primit Avizul de Oportunitate **nr. 05 din 04.04.2024** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism a mun. Zalău, care a avizat oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal, pentru parcelare in vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Zona studiata in PUZ, va beneficia de o imbunatatire a calitatii vietii riveranilor prin investitia propusa care presupune construirea unui ansamblu de locuințe cu functiuni complementare. Regularizarea circulatiilor strazilor adiacente si amenajarea strazii interioare sitului studiat cu parcuri publice si aliniament de arbori, sunt masuri care imbunatatesc cadru construit, dau un exemplu de buna practica urbana si stabileste modalitatea de dezvoltare viitoare a mobilitatii intregului cartier.

Prin realizarea acestui obiectiv se va salubritza situl, se vor amenaja spatii verzi, se vor crea locuri de munca pe durata executiei imobilului si se vor construi locuinte noi. Aceasta investitie va contribui la absorbtia de taxe si impozite locale, stimuland astfel economia zonala.

2.10 RISCURI NATURALE SI ANTROPICE

In baza informatiilor preluate din Planul Urbanistic General si din Studiu Geotehnic, nu se identifica pe zona studiata riscuri naturale sau antropice, respectiv elemente care sa pot deveni un risc natural sau antropic.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si tin atat de amplasare cat si de functiunea necorespunzatoare din prezent, parcela fiind ocupata de terenuri agricole, in intravilanul localitatii. Aceste terenuri sunt prevazute a se transforma in zone periferice pentru locuințe individuale si functiuni complementare.

Dat fiind tipul parcelarului agricol, se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul parcelarii și reglementării drumului de acces la parcelele propuse, în condițiile prevăzute în R.L.U. aferent PUG-ului municipiului Zalău..

Toate studiile care s-au elaborat anterior releva posibilitatea construirii pe acest sit în condiții optime, pe baza documentațiilor anterior aprobate și a prezentei documentații, neexistând impedimente în acest sens.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Planul Urbanistic general prevede trei componente de dezvoltare a zonei studiate:

1. Funcțiunea dominantă de locuire
2. Implementarea unei legături ale orașului cu zona studiată – str. Războieni
3. Extinderea rețelelor publice de apă și canalizare până în amplasamentul studiat

Conform P.U.G. al mun.Zalău terenul studiat este încadrat în **UTR L**, subzona **L1 - Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă**.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii: • Funcțiune; • Regim maxim de înălțime; • Densitatea de ocupare a terenurilor; • Configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L –

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări: L1 • Locuințe individuale; • Locuințe semi-colective, 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 (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.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 + L1a + L1b + L2 Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: • 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 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; • Funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); • Dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 + L1a + L1b+ L2 + L3 + L4 Se interzic următoarele utilizări: • 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; • Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; • 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; • Depozități 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

L1 + L1a + L1b+ L2 • se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	500	12

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

(3) – se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

$L1 + L1a + L1b + L2$

- 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 parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

$L1 + L1a + L1b + L2$ • 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;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

$L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4$ • Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 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).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4 • Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări);

• Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu; • Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență; • În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare; • Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni; • Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.11. - Construcții de locuințe

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● accesuri de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesurile la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: ●● accesuri carosabile pentru locatari; ●● acces de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; ●● accesuri la parcaje și garaje.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

L1 + L1a + L1b + L2 + L3 + L4 • Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; • Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.11. - Construcții de locuințe - câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

- Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Zona/ subzona funcțională L1 - Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă

D+P+1E/ P+1E+M (7,5 m la cornișă/ atic)****

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1 + L1a +L1b+ L2 + L3 + L4 • Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei; • Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă; • Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri; • Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; • Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație; • Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile, etc. • Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori); • Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate; • Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc; • Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament; • Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ. L1 + L1a +L1b + L2 + L3 + L4

- Toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; • În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; • Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; • Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; • Asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; • Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. L1 + L1a +L1b + L2 + L3 + L4

- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

1.11. – Construcții de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI. L1 + L1a +L1b+ L2 + L3 + L4

- 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;
- La terenurile ce cuprind obiective de interes public împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu;
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc;
- Nu sunt admise împrejuriri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- La terenurile cu locuințe colective împrejuririle pot lipsi sau pot fi transparente cu înălțimea de maxim 0,90 m (din fier sau plasă metalică), cu sau fără soclu (max. 0.30 m) și dublate cu gard viu.
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse și modernizarea intersecțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

Zona/ subzona funcțională	RH	POT	CUT
L1- Subzonă locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă	D+P+1E/ P+1E+M (7.5 m la cornișă/ atic)****	30%	0.9

****Cu excepția clădirilor de cult. • Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Pe latura estică, după strada Razboieni, parcela se învecinează cu o zonă împădurită. Lângă centura ocolitoare, la aproximativ 300 m distanță de amplasament, se află Paraul Valea Mitii.

Prezența zonei împădurite în imediata vecinătate a locuințelor propuse este un avantaj pentru viitorii locatari care pot profita de cadrul natural prin activități de recreere și plimbări pietonale / velo.

Terenul beneficiază de o topografie în pantă, cu diferență de nivel de 9.30 m pe direcția nord-sud, cu o pantă medie de 9.36%, respectiv 12.50 m pe direcția vest-est, cu o pantă medie de 6.38%.

Cadrul natural existent pe sit trece printr-o transformare firească a zonei periferice a orașului, din zona agricolă în zona de locuit, conform prevederilor P.U.G.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, accesul spre amplasament se realizează din centura ocolitoare a municipiului, prin intermediul unor cai de acces subdimensionate, aflate la stadiul de pietris sau pământ bătătorit, fără diferențiere între zonele carosabile și pietonale. Terenul studiat este delimitat atât la est cât și la vest de str. Razboieni.

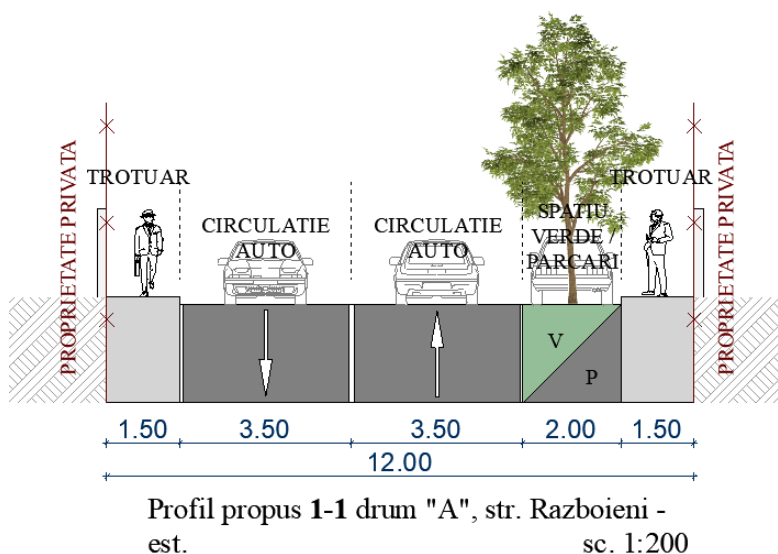
Zona studiată este deservită de mijloacele de transport în comun, la stația de la accesul din centura ocolitoare, de liniile 2, 19 și 15. Densitatea populației în zona studiată nu este fezabilă pentru introducerea de linii de transport în comun în interiorul cartierului.

Planul urbanistic general al orașului prevede realizarea unei legături auto str. Razboieni – str. Andrei Muresanu, conform secției de mobilitate urbană durabilă a studiului cap. 4.4. Această măsură ar urma să crească nivelul de accesibilitate pentru locuitori spre centrul orașului, unde se regăsesc majoritatea atracțiilor / serviciilor.

Prezența documentației urmărește să îmbunătățească starea actuală a drumurilor existente – în special str. Razboieni care se învecinează cu terenul care a generat PUZ pe două laturi – est și vest.

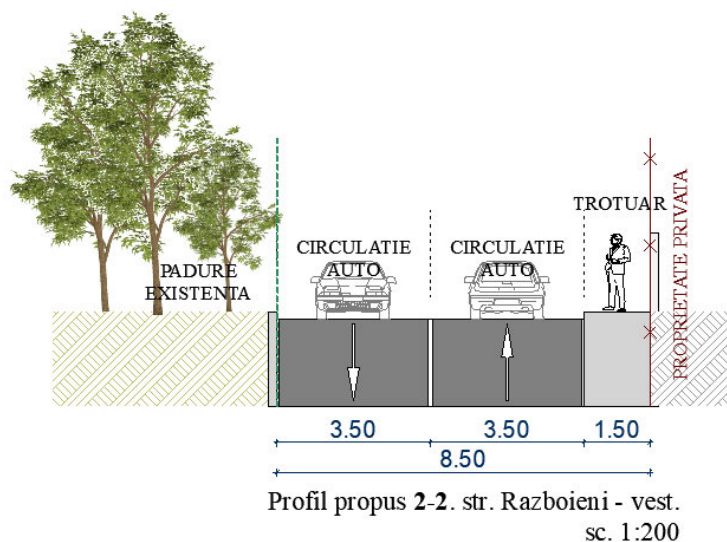
Propunerea de reglementare a strazii **Razboieni pe latura estică**, prevede un profil propus cu o ampriza de 12 m, având următoarele sectoare:

- un **carosabil de 7.00 m** cu câte o bandă de circulație auto pe fiecare sens
- **trotuare pietonale** pe ambele laturi cu lățime **1.50 m**
- pe latura vestică, între carosabil și pietonal, se organizează **parcări auto laterale** alternate cu **plantatii de arbori**, pe o lățime de **2.00 m**.



Propunerea de reglementare a strazii **Razboieni pe latura vestica**, prevede un profil propus cu o ampriza de 8.50 m, având următoarele sectoare:

- **un carosabil de 7.00 m** cu cate o banda de circulatie auto pe fiecare sens
- trotuar pietonal pe latura estica cu latime **1.50 m**. Latura vestica a drumului reprezinta limita intravilanului si se invecineaza cu padurea, care nu are nevoie de deservire cu trotuar pietonal.



3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA

In prezent, P.U.G.ul municipiului Zalau prevede construirea de locuințe individuale cu functiuni comeplementare pe situl studiat. Prezenta documentatie

urmărește conservarea reglementărilor zonei și propune parcelarea celor două imobile studiate și asigurarea accesului pentru acestea, prin realizarea unui drum central pe direcția est-vest, care leagă cele două tronsoane ale str. Războieni.

Regulamentul local de urbanism propus preia astfel reglementările PUG aferente **UTR L, subzona L1 - Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă.**

Implementarea drumului de acces, regularizarea profilului străzilor adiacente și parcelarea, implică comasarea celor două parcele studiate și dezmembrarea suprafețelor de teren aferente circulațiilor publice, conform tabelului de mai jos.

ZONIFICARE

$S_{TOTALA\ TEREN} = 27\ 000\ mp$ nr. cad: **53 405; 53 476**

	SUPRAFATA	%	DESTINATIE	P.O.T. (%)	C.U.T.	REGIM INALTIME	INALTIME
	mp			maxim admis		maxim admis	maxim admis
UTR L1_P	27 000	100					
ZONA A 12 parcele	9 813	36.34	locuire și funcțiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totală: 10 m
ZONA B 16 parcele	13 182	48.82	locuire și funcțiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totală: 10 m
DRUM PUBLIC "A"	3 281	12.15	circulații	drum pentru deservirea parcelelor propuse			
str. Războieni - Est	582	2.16	circulații	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 12 m			
str. Războieni - Vest	142	0.53	circulații	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 8.50 m			

SUPRAFATA ZONA DE STUDIU = 99 611 mp

- se studiază cvartalul complet
- se studiază accesul până la centura ocolitoare - pentru identificarea soluțiilor de accesibilitate la nivelul zonei.

SUPRAFATA ZONA DE INTERVENȚIE = 27 000 mp

- zona de intervenție include parcelele studiate

Extras C.F. nr. 53 405

teren : $S_{TEREN} = 13\ 500\ mp$ nr. cad: **53 405**

funcțiune: teren arabil, intravilan

Extras C.F. nr. 53 476

teren : $S_{TEREN} = 13\ 500\ mp$ nr. cad: **53 476**

funcțiune: teren arabil, intravilan

$S_{TOTALA\ TEREN\ INTRAVILAN} = 27\ 000\ mp$

UTR existent: L1 - Subzona locuințe individuale și semicolective cu densitate redusă

indici urbanistici conform P.U.G. al. Mun. Zalău aprobat cu H.C.L. nr. 98 / 2023

P.O.T. maxim = 30 %

C.U.T. maxim = 0.9 ADC/ mp. teren

indici urbanistici esistenti**S** CONSTRUITA EXISTENTA = 0 mp**S** CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = 0 mp**P.O.T.** existent = 0 %**C.U.T.** existent = 0 ADC/ mp. teren**indici urbanistici propusi****P.O.T.** PROPUS = 30 %**C.U.T.** PROPUS = 0.9 ADC/ mp. Teren**BILANT AL PARCELARII PROPUSE:**

BILANT PARCELAR						
	ID	SUPRAFATA	P.O.T. (%)	SUPRAFATA CONSTRUITA	C.U.T.	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
		mp	indici maximali admisi			
ZONA A	A01	813.70	30	244.11	0.9	732.33
	A02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A11	809.80	30	242.94	0.9	728.82
	A12	925.40	30	277.62	0.9	832.86
ZONA B	B01	961.10	30	288.33	0.9	864.99
	B02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B11	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B12	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B13	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B14	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B15	808.10	30	242.43	0.9	727.29
	B16	920.20	30	276.06	0.9	828.18
	TOTAL PARCELE		TOTAL MAXIM ADMIS CONFORM REGULAMENT			
	22994.50		6898.35		20695.05	

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiată nu beneficiază de toate utilitățile urbane necesare, în prezent amplasamentul beneficiază doar de energie electrică.

Compania de apă Someș, administratorul rețelei publice de apă și canalizare, deține proiect și finanțare prin PNRR pentru extinderea rețelei de apă și canalizare ape uzate în municipiul Zalău, extindere care cuprinde și centura ocolitoare a orașului, inclusiv str. Războieni, în dreptul sitului studiat.

Planul de dezvoltare a rețelei de utilități edilitare evidențiază poziția viitoarelor rețele edilitare de apă curentă și canalizare adiacent parcelelor studiate.

Prezentul studiu propune bransarea viitoarelor construcții la rețeaua care se va dezvolta centralizat, de către Compania de Apă Someș. Scopul Planului Urbanistic Zonal este de parcelare în vederea construirii și asigurării căilor de acces – drumuri – care se pot reglementa doar prin PUZ.

În acest sens, s-a obținut punctul de vedere al S.G.A. Sălaj nr. 3348/DG/11.09.2024, prin care se exprimă faptul că nu sunt obiecții împotriva prezentului proiect, întrucât nu se intervine pe un curs de apă existent în niciun fel.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborarea unui plan urbanistic zonal cu scopul reglementării condițiilor de acces și parcelării imobilelor existente pentru construirea de locuințe individuale.

Funcțiunile de locuire, și funcțiuni complementare locuirii propuse în acest proiect nu sunt de natură să afecteze în vreun mod mediul înconjurător. Acestea nu vor genera zgomote sau vibrații, întrucât nu există echipamente tehnice sau de orice altă natură care să genereze genul acesta de poluare.

Singurul impact pe termen lung pe care îl are acest proiect în zonă este traficul suplimentar care se va crea, însă acesta va putea fi susținut de rețeaua de drumuri existentă, zona având un trafic foarte redus în momentul de față.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General necesare pentru a se adapta contextului actual și nevoilor beneficiarului.

Realizarea investiției propuse va avea o serie de consecințe benefice atât d.p.d.v. economic, cât și social:

- creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi, finanțate de viitorii beneficiari ai parcelării;

- venituri directe la bugetul local sub forma de taxe si impozite pe proprietate, pentru imobilele ce se vor realiza pe teren;
- sustinerea pietei locale de munca noi cu consecinte deosebite pentru starea de spirit a populatiei , pentru nivelul de trai si pentru incurajarea altor investitori;
- asigurarea de teren necesar realizarii profilurilor stradale adiacente parcelelor studiate – str. Razboieni;
- Imbunatatirea imaginii urbane si a calitatii vietii

Conform Avizului de Oportunitate **nr. 05 din 04.04.2024** din partea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism, dotarile de interes public necesare se refera la sistematizarea verticala a terenului studiat si amenajari de incinta, respectiv asigurarea echiparii edilitare de la retelele existente in zona.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Studiile realizate cu ocazia elaborării PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizării unei astfel de investiții in zona amplasamentului studiat. Argumentele sunt variate si țin atât de amplasare cat si de funcțiunea necorespunzătoare din prezent, parcela fiind ocupata de un teren agricol, într-o zona intravilană a municipiului, prevăzută pentru dezvoltarea de locuințe de densitate redusa, conform PUG.

Lucrarile prevazute in prezentul studiu se incadreaza si reflecta in totalitate viziunea de dezvoltare a municipiului Zalău, propusă si adoptata prin Planul urbanistic General. Atât functiunea propusa cat si reguamentul local de urbanism urmeaza sa defineasca caracterul de locuire perferica in oras, prin implementarea unui model de dezvoltare care sa asigure coerenta si stabilitate.

Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal se va demara procesul de alipire si dezmembrare a suprafetelor de teren necesare asigurarii acceselor si bransamentelor la energie electrica.

Pasul urmator il reprezinta dezvoltarea retelei interioare ale echiparii edilitare prin introducerea de utilitati in subteranul drumului rpopus, si bransarea individuala a parcelelor studiate. Aceasta etapa se va realiza ulterior aprobarii PUZului, dar recomandam conditionarea efectuarii receptiei imobilelor executate in baza autorizatiilor de construire emise de Primaria municipiului Zalau, de realizarea racordurilor si brasnamentelor la retea publică de apa curenta si la retea de canalizare.

Pentru asigurarea unei dezvoltari sustenabile la nivel urban, este necesara implementarea proiectelor prevazute in planul urbanistic general- referitoare la utilitatile urbane, accesibilitate si programe sociale.

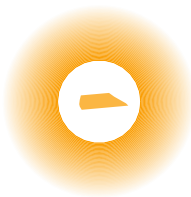
În acest caz particular, implicarea **administratiei locale** si a **companiilor de utilitati edilitare** - *D.E.E.R.* (distributie a energiei electrice), respectiv *Compania de Apa Somes* (asigurare a apei si sistemului de canalizare pentru intregul cartier), in accelerarea proiectului de accesare de fonduri publice pentru extinderea retelelor edilitare este vitala pentru ridicarea standardelor de viata concomitent cu implementarea unei dezvoltari sustenabile de calitate.

Totodata, evolutia cartierului este direct influentata de asigurarea unei trame stradale adecvate pentru circulatia in interiorul unei zone predominante de locuirea individuala. În paralel cu introducerea utilitatilor se vor cauta solutii pentru aducerea drumurilor existente la un nivel de finisare modern. Prezenta documentatie propune, cu caracter de recomandare, implementarea unui profil de drum care sa satisfaca cerintele de dezvoltare, si prevede dezmembrarea unei suprafete consistente de teren in acest sens, si inscrierea in C.F. cu titlul de drum.

Intocmit,
arh.urb. Tudor Brumă

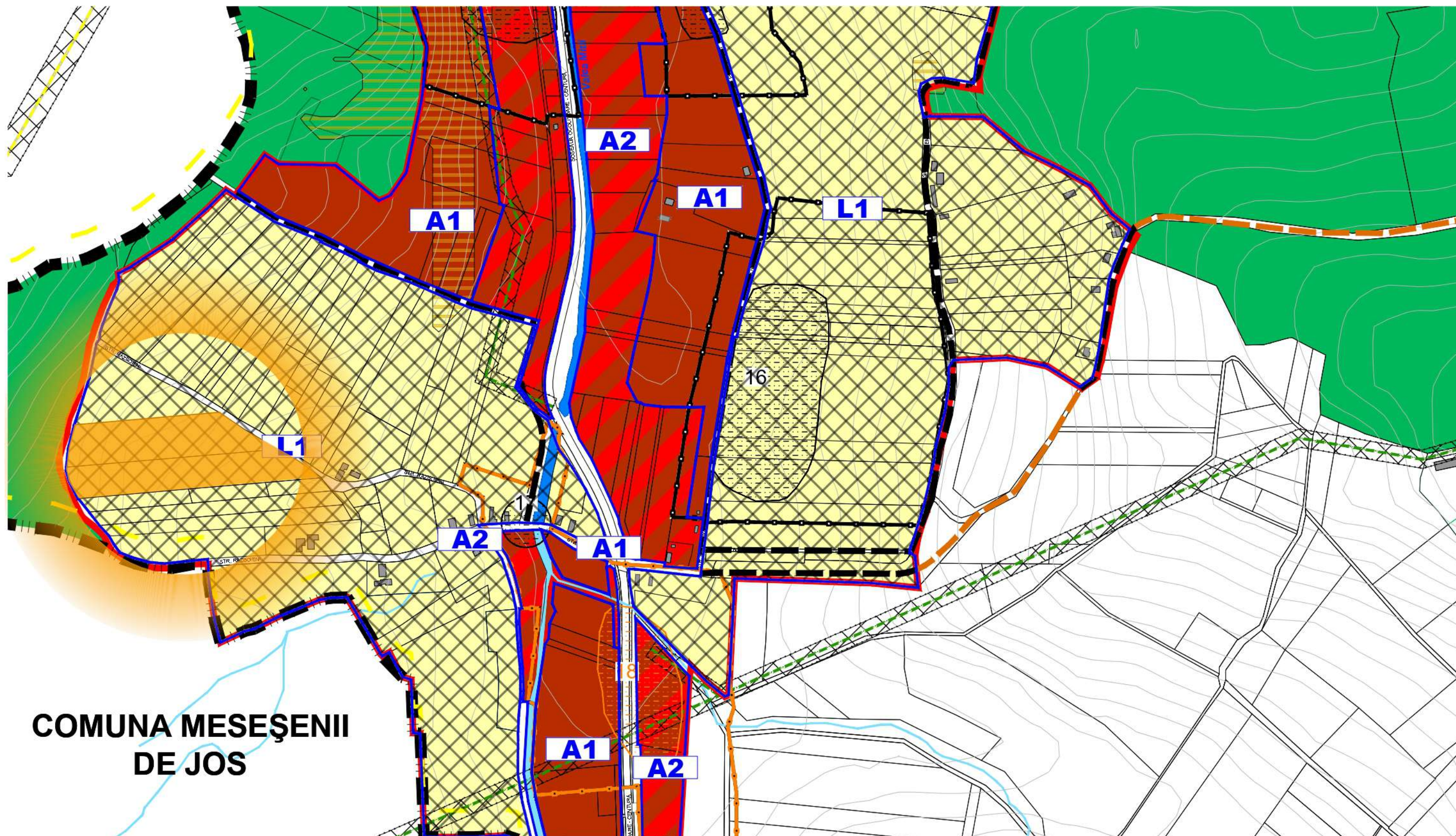


INCADRARE IN P.U.G. al Mun. ZALAU



IMOBILE STUDIATE
str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj
Proprietar: **MARIAN SERGIU-GRIGORE** și **MARIAN LUCICAMARIAN ȘTEFAN IOAN**
Beneficiar: **CARDINAL BUILD S.R.L.**
Suprafata teren: **27 000 mp**
C.F. nr: **53 405** Nr. C.A.D.: **53 405**
C.F. nr: **53 476** Nr. C.A.D.: **53 476**

Obiectivul:		ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L.		
Amplasament:		str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu: str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București		
	PROIECTANT GENERAL Tel.: 0743 075 765 J31/733/2018; CUI: 39873515 Sef Proiect		S.C. CORTINA PROJECT S.R.L. arh. Bogdan BURA		Plansa nr. 0.1	Faza: P.U.Z.
	PROIECTANT SPECIALITATE Tel.: 0752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com J12/4468/2019; CUI: 41925985 Proiectant urbanism		S.C. BRUTA PLAN S.R.L. arh. Tudor BRUMĂ		Denumire plansa: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	
Data APRILIE 2025	Scara 1:0.75, 1:1	Format 420 x 297 mm	Nr. proiect 12/2024			

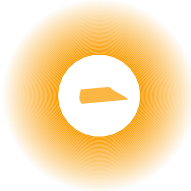


COMUNA MEȘEȘENII
DE JOS

INCADRARE IN P.U.G. al Mun. ZALAU

IMOBILE STUDIATE

str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj
Proprietar: **MARIAN SERGIU-GRIGORE** și
MARIAN LUCICA; MARIAN ȘTEFAN IOAN
Beneficiar: **CARDINAL BUILD S.R.L.**
Suprafata teren: 27 000 mp
C.F. nr: 53 405 Nr. C.A.D.: 53 405
C.F. nr: 53 476 Nr. C.A.D.: 53 476



Obiectivul:		ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L. str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
Amplasament:		str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu:	
	PROIECTANT GENERAL Tel.: 0743 075 765 J31/733/2018; CUI: 39873515 Sef Proiect		S.C. CORTINA PROJECT S.R.L. arh. Bogdan BURA		Planșa nr. 0.2
	PROIECTANT SPECIALITATE Tel.: 0752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com J12/4468/2019; CUI: 41925985		S.C. BRUTA PLAN S.R.L.		Faza: P.U.Z.
	Proiectant urbanism		arh. Tudor BRUMĂ		Denumire planșa:
					PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
Data	APRILIE 2025	Scara 1:1	Format 420 x 297 mm	Nr. proiect 12/2024	

LIMITE

Limita U.A.T. Zalău

Limita zona de studiu

Limita de proprietate amplasament

AMENAJARI

Centura ocolitoare - mun. Zalau

Fond forestier existant

Acces pietonal

Acces auto

Beneficiar: **CARDINAL BUILD S.R.L.**

SUPRAFATA ZONA DE INTERVENTIE = 27 000 mp
- zona de interventie include parcelele studiate

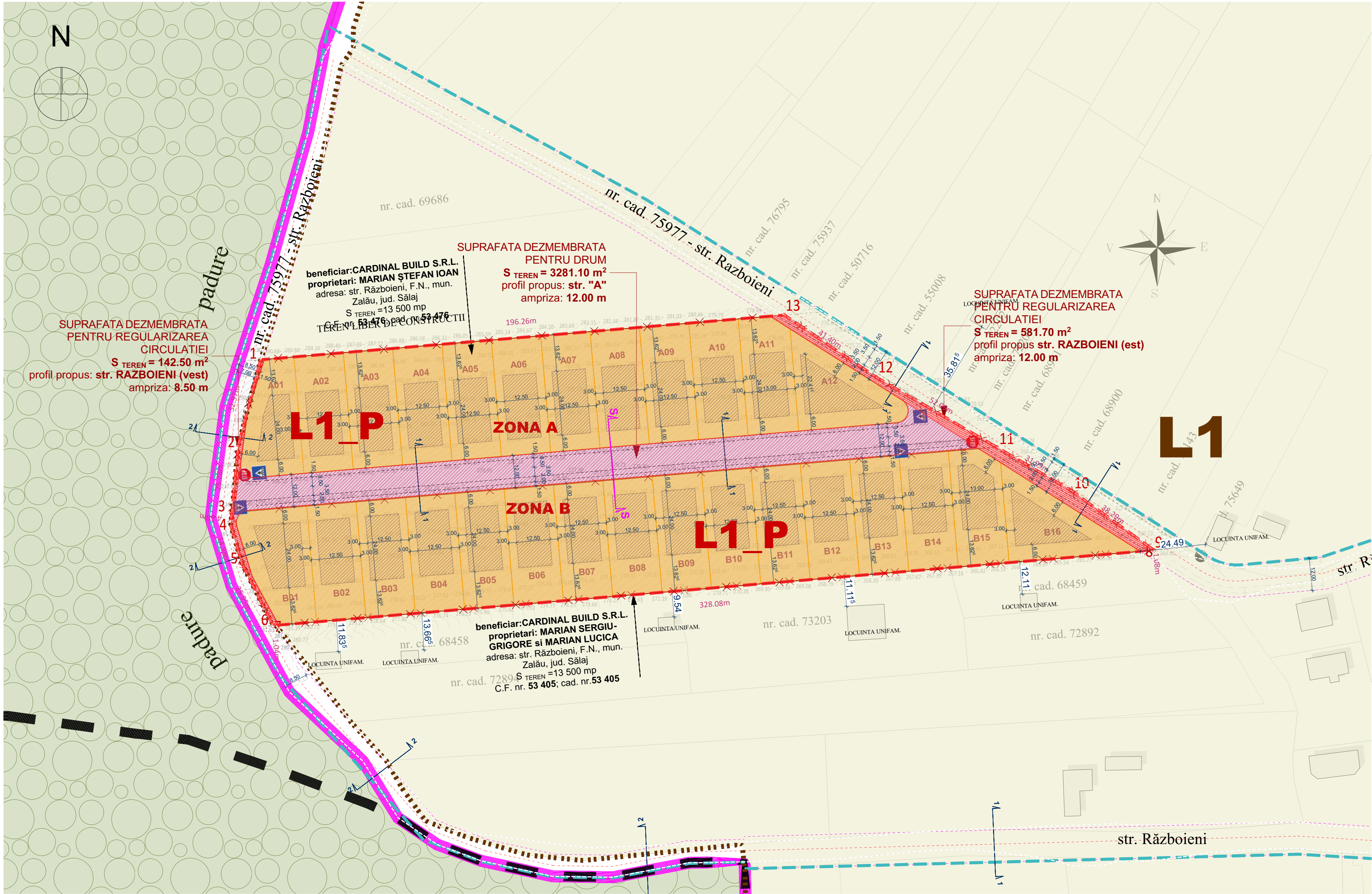
UTR existent: L1 - Subzona locuinte individuale si semicolective cu densitate redusa

P.O.T. maxim = 30 %
C.U.T. maxim = 0.9 ADC/ mp. teren

indici urbanistici proprii



Obiectivul: ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELA TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L. str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C3, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
Amplasament: str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu:	
 PROIECTANT GENERAL Tel.: 0743 075 755 J31/733/2019; CUI: 39873515 Sef Proiect S.C. CORTINA PROJECT S.R.L. arh. Bogdan BURA		Plansa nr. 1 Faza: P.U.Z.	
PROIECTANT SPECIALITATE Tel: 0752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com 12/4468/2019; CUI: 41925985 S.C. BRUTA PLAN S.R.L.		Denumire plansa: PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTA	
Data APRILIE 2025	Scara 1:1000, 1:1	Format 594 x 420 mm	Nr. proiect 12/2024

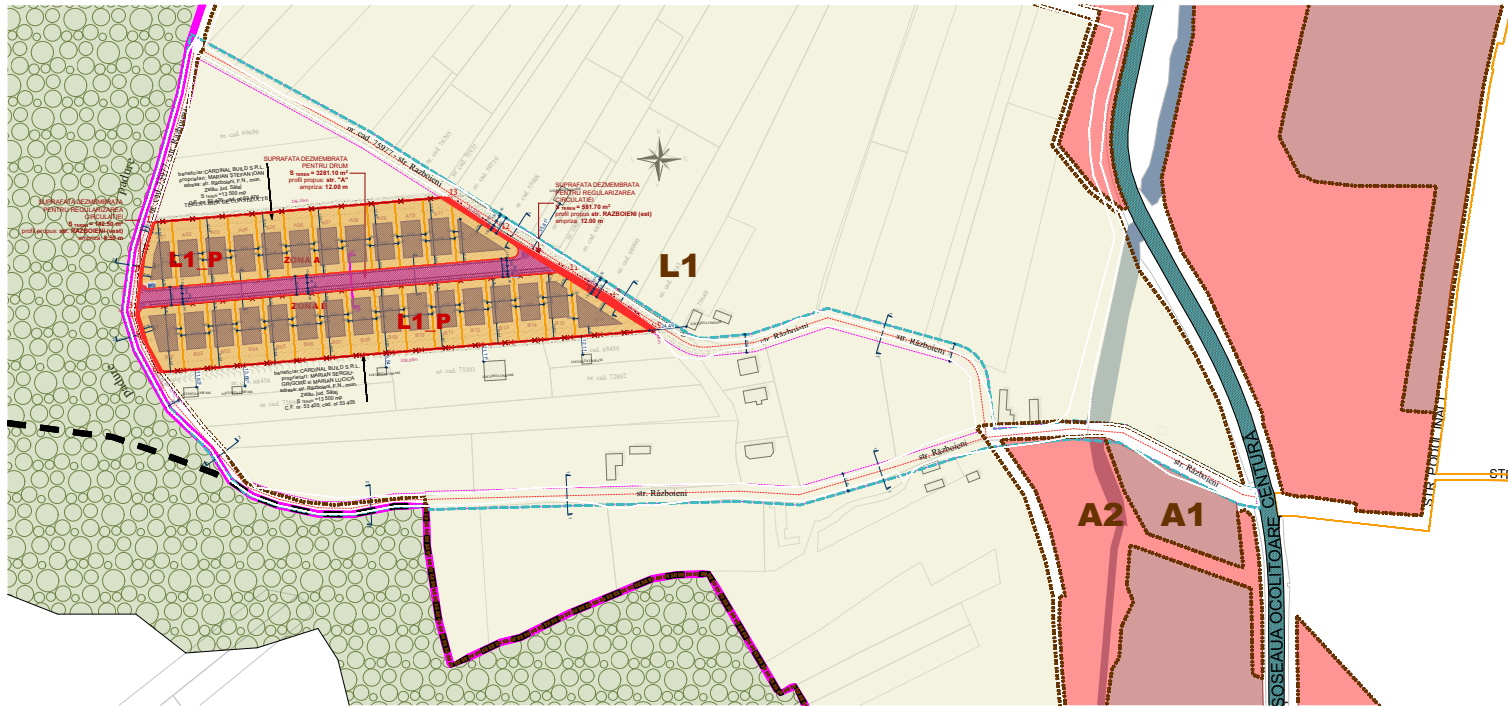


PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. scara 1:1000

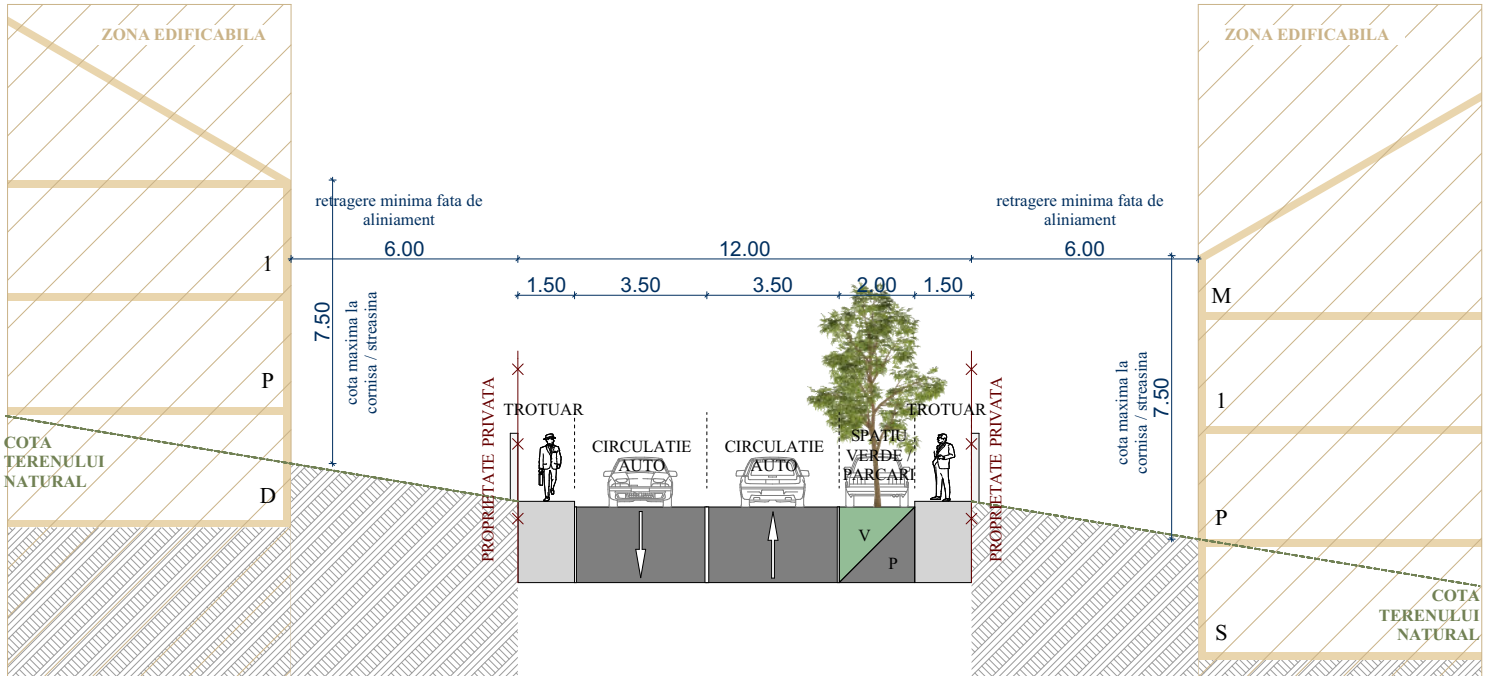
ZONIFICARE

S_{TOTALA TEREN} = 27 000 mp nr. cad: 53 405; 53 476

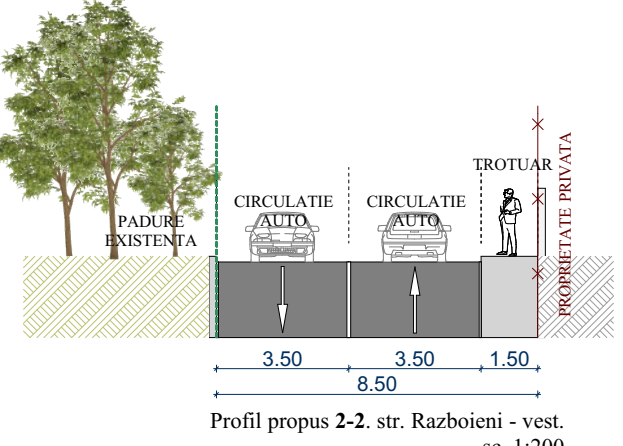
	SUPRAFATA	%	DESTINATIE	P.O.T. (%)	C.U.T.	REGIM INALTIME	INALTIME
	mp			maxim admis		maxim admis	maxim admis
UTR L1_P	27 000	100					
ZONA A 12 parcele	9 813	36.34	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+D)+P+1 (S+P)+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
ZONA B 16 parcele	13 182	48.82	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+D)+P+1 (S+P)+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
DRUM PUBLIC "A"	3 281	12.15	circulatii	drum pentru deservirea parcelor propuse			
str. Războieni - Est	582	2.16	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 12 m			
str. Războieni - Vest	142	0.53	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 8.50 m			



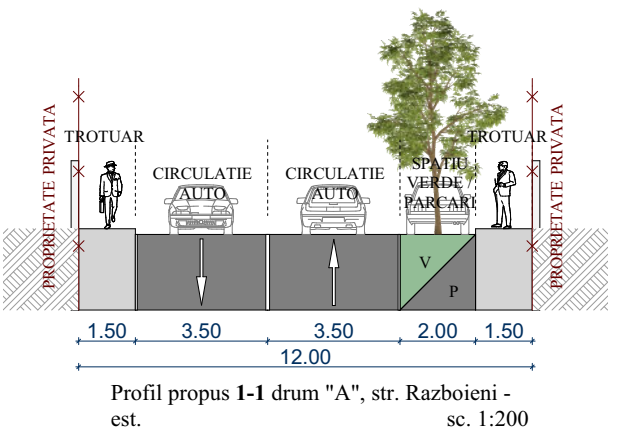
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. scara 1:5000



SECTIUNE CARACTERISTICA S-S. scara 1:200



SECTIUNE PROFILE STRADALE. scara 1:200



SECTIUNE PROFILE STRADALE. scara 1:200

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Limita U.A.T. Zalău
- Limita zona de studiu
- Limita zona de interventie
- Limita de proprietate amplasament
- Limite cadastrale

AMENAJARI

- Circulatii auto publice - traseu existent - drum neamenajat
- Centura ocolitoare - mun. Zalău
- Paraul Valea Mitii
- Fond forestier existent
- Fond construit existent
- Regularizare drumuri in zona studiata (proponere de tip masterplan - fara caracter de reglementare)

REGLEMENTARI

UTR L1

UTR A1

UTR A2

UTR L1-P - propus

Parcelare propusa

Zona construabila

Reglementare circulatii auto propuse

Regularizare circulatii auto existente

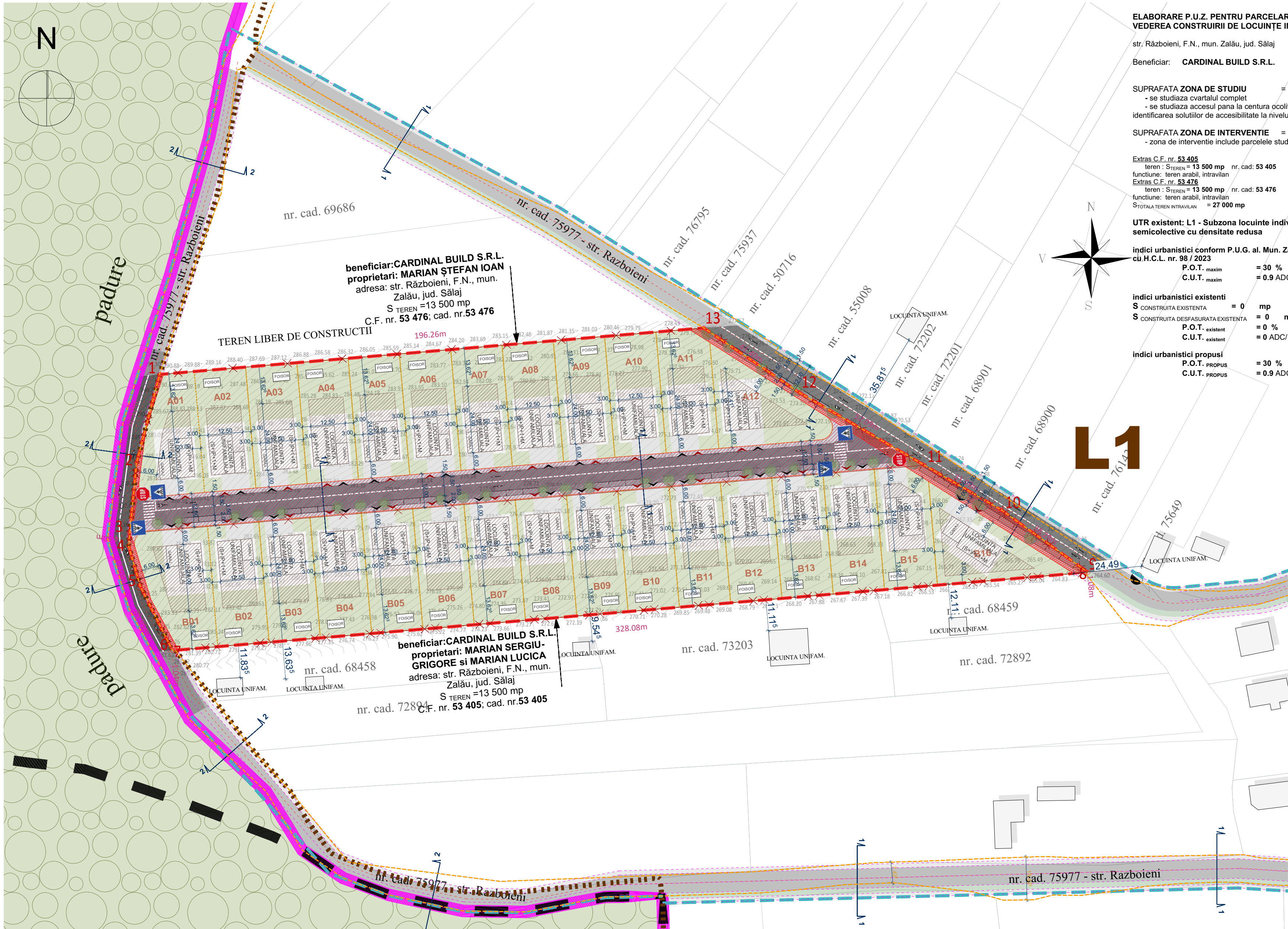
Acces pietonal

Acces auto

BILANT PARCELAR

	ID	SUPRAFATA	P.O.T. (%)	SUPRAFATA CONSTRUITA	C.U.T.	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
ZONA A	A01	813.70	30	244.11	0.9	732.33
	A02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	A11	809.80	30	242.94	0.9	728.82
	A12	925.40	30	277.62	0.9	832.86
ZONA B	B01	961.10	30	288.33	0.9	864.99
	B02	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B03	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B04	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B05	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B06	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B07	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B08	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B09	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B10	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B11	807.10	30	242.13	0.9	726.39
	B12	807.10	30	242.13	0.9	726.39
TOTAL PARCELE		22994.50		6898.35		20695.05

Obiectivul:		ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar:		CARDINAL BUILD S.R.L.	
Amplasament:		str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu:		str. Șg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
Proiectant general:		S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.		Plansa nr. 2		Faza:	
Proiectant specialitate:		S.C. BRUTA PLAN S.R.L.		Denumire planșă:		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	
Proiectant urbanism:		arh. Tudor BRUMĂ		Nr. proiect:		12/2024	
Data:		Scara 1:1000, 1:1		Format:		841 x 420 mm	



ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj

Beneficiar: **CARDINAL BUILD S.R.L.**

SUPRAFAȚA ZONA DE STUDIU = 99 611 mp
- se studiază cartierul complet
- se studiază accesul până la centura ocrotitoare - pentru
identificarea soluțiilor de accesibilitate la nivelul zonei.

SUPRAFAȚA ZONA DE INTERVENȚIE = 27 000 mp
- zona de intervenție include parcelele studiate

Extras C.F. nr. **53 405**
teren : S_{TEREN} = 13 500 mp nr. cad: 53 405
funcțiune: teren arabil, intravilan
Extras C.F. nr. **53 476**
teren : S_{TEREN} = 13 500 mp nr. cad: 53 476
funcțiune: teren arabil, intravilan
S_{TOTAL TEREN INTRAVILAN} = 27 000 mp

**UTR existent: L1 - Subzona locuințe individuale și
semicolective cu densitate redusă**

indici urbanistici conform P.U.G. al. Mun. Zalău aprobat
cu H.C.L. nr. 98 / 2023

P.O.T. maxim = 30 %
C.U.T. maxim = 0.9 ADC/ mp. teren

indici urbanistici existenți
S CONSTRUITĂ EXISTENȚĂ = 0 mp
S CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENȚĂ = 0 mp
P.O.T. existent = 0 %
C.U.T. existent = 0 ADC/ mp. teren

indici urbanistici propuși
P.O.T. PROPUȘ = 30 %
C.U.T. PROPUȘ = 0.9 ADC/ mp. teren

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
Limita U.A.T. Zalău
Limita zona de studiu
Limita zona de intervenție
Limita de proprietate amplasament
Limite cadastrale
Parcelare propusă
Zona construibilă

AMENAJARI

- Circulații auto publice - traseu
existent - drum neamenajat
Fond forestier existent
Fond construit existent
Circulații pietonale publice propuse
Circulații auto publice propuse
Parcar auto publică propusă
Spatiu verde public propus
Imobile propuse - locuire /
funcțiuni complementare / anexe
Circulații pietonale private propuse
Circulații auto private propuse
Spatiu verde privat propus
Acces pietonal
Acces auto

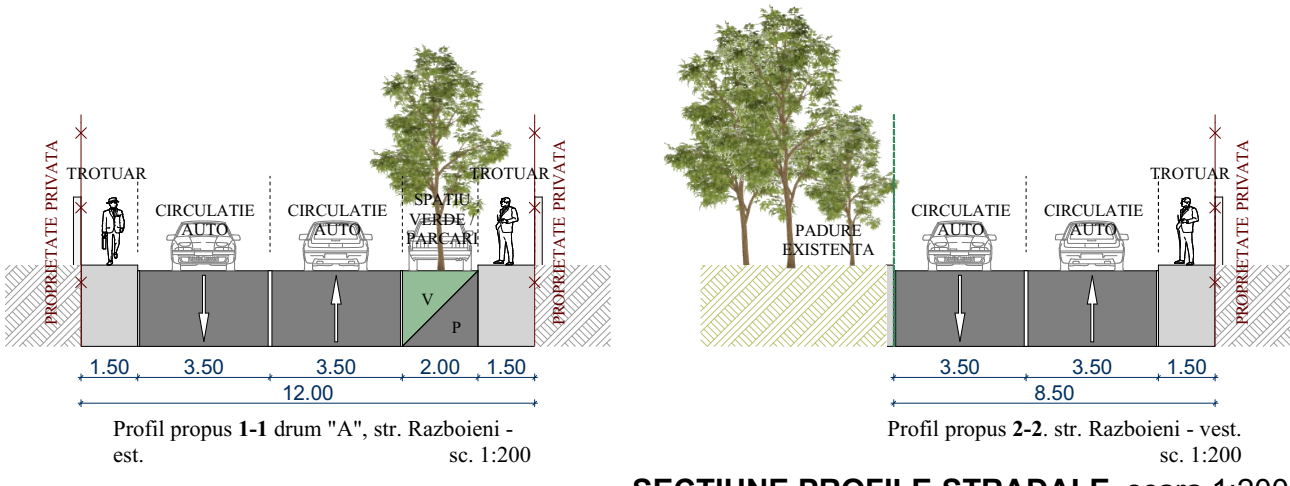
BILANT PARCELAR						
	ID	SUPRAFATA	P.O.T. (%)	SUPRAFATA CONSTRUITA	C.U.T.	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
		mp		indici maximali admisi		
ZONA A	A01	813.70	30	244.11	0,9	732.33
	A02	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A03	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A04	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A05	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A06	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A07	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A08	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A09	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A10	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	A11	809.80	30	242.94	0,9	728.82
	A12	925.40	30	277.62	0,9	832.86
ZONA B	B01	961.10	30	288.33	0,9	864.99
	B02	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B03	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B04	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B05	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B06	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B07	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B08	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B09	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B10	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B11	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B12	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B13	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B14	807.10	30	242.13	0,9	726.39
	B15	808.10	30	242.43	0,9	727.29
	B16	920.20	30	276.06	0,9	828.18
TOTAL PARCELE			TOTAL MAXIM ADMIS CONFORM REGULAMENT			
22994.50		6898.35		20695.05		

ZONIFICARE

S_{TOTALA TEREN} = 27 000 mp nr. cad: 53 405; 53 476

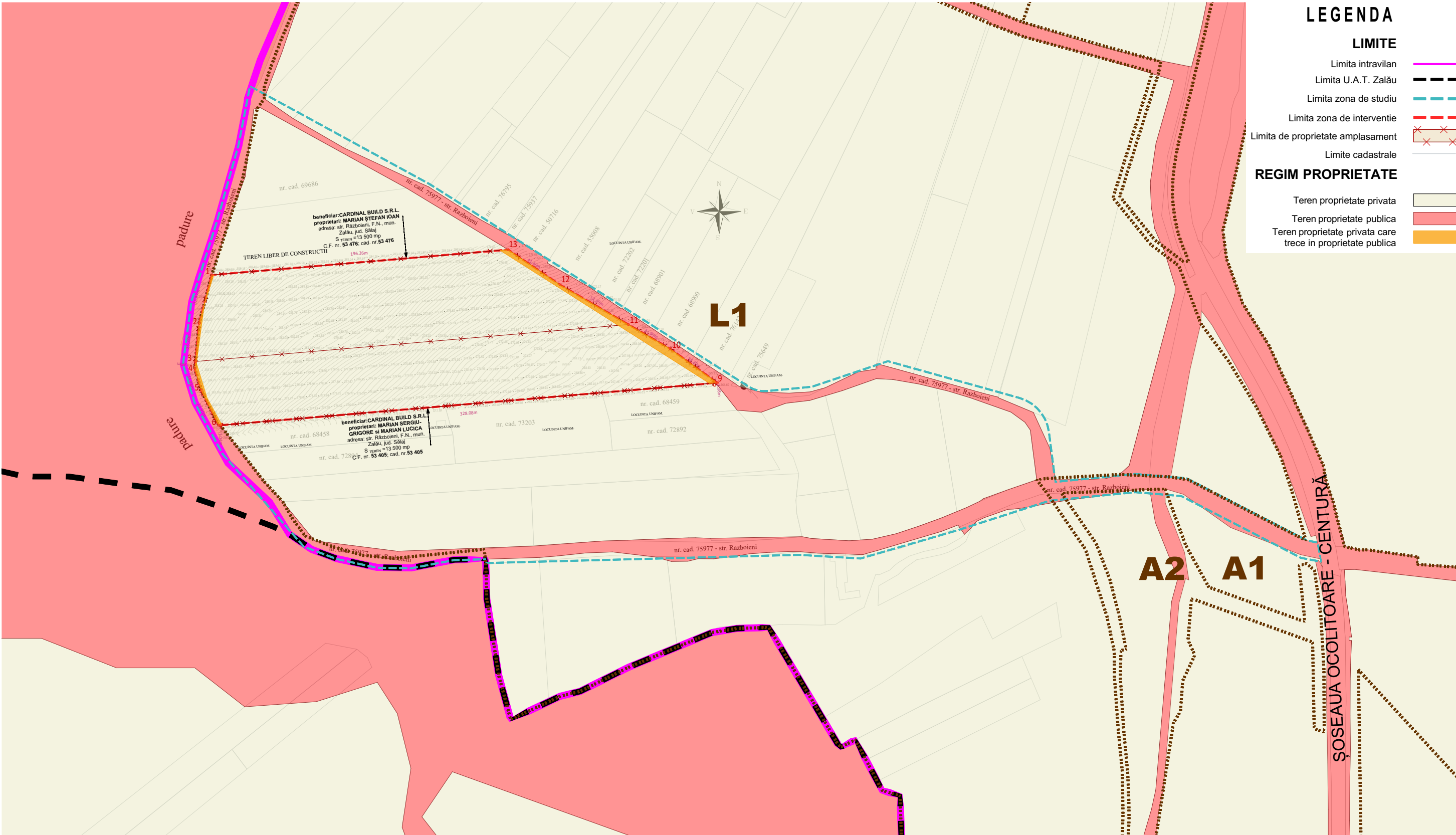
	SUPRAFAȚA	%	DESTINAȚIE	P.O.T. (%)	C.U.T.	REGIM ÎNALȚIME	ÎNALȚIME
	mp					maxim admis	maxim admis
UTR L1_P	27 000	100					
ZONA A	9 813	36.34	locuire și funcțiuni complementare	30%	0.9	(S+J)+P+1 (S+J)+P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
ZONA B	13 182	48.82	locuire și funcțiuni complementare	30%	0.9	(S+J)+P+1 (S+J)+P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
DRUM PUBLIC "A"	3 281	12.15	circulații	drum pentru deservirea parcelelor propuse			
str. Războieni - Est	582	2.16	circulații	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 12 m			
str. Războieni - Vest	142	0.53	circulații	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 8.50 m			

PLAN MOBILARE URBANA. scara 1:1000



SECȚIUNE PROFILE STRADALE. scara 1:200

Obiectivul:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L.	
Amplasament:	str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu: str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
	PROIECTANT GENERAL S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.		Plansa nr. 2.1	
	Sef Project arh. Bogdan BURA		Faza: P.U.Z.	
	PROIECTANT SPECIALITATE S.C. BRUTA PLAN S.R.L.		Denumire planșă: PLAN MOBILARE URBANA (nu produce efecte)	
	Proiectant urbanism arh. Tudor BRUMĂ			
Data	Scara	Format	Nr. proiect	
APRILIE 2025	1:1000, 1:1	594 x 420 mm	12/2024	



LEGENDA

LIMITE

Limita intravilan

Limita U.A.T. Zalău

Limita zona de studiu

Limita zona de interventie

Limita de proprietate amplasament

Limite cadastrale

REGIM PROPRIETATE

Teren proprietate privata

Teren proprietate publica

Teren proprietate privata care trece in proprietate publica

ZONIFICARE

S_{TOTALA TEREN} = 27 000 mp nr. cad: 53 405; 53 476

	SUPRAFATA	%	DESTINATIE	P.O.T. (%)	C.U.T.	REGIM INALTIME	INALTIME
	mp			maxim admis		maxim admis	maxim admis
UTR L1_P	27 000	100					
ZONA A 12 parcele	9 813	36.34	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
ZONA B 16 parcele	13 182	48.82	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
DRUM PUBLIC "A"	3 281	12.15	circulatii	drum pentru deservirea parcelor propuse			
str. Războieni - Est	582	2.16	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 12 m			
str. Războieni - Vest	142	0.53	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 8.50 m			

Obiectivul:		ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L.		
Amplasament:		str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu: str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București		
	PROIECTANT GENERAL Tel.: 0743 075 765 J31/733/2018; CUI: 39873515		S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.		Plansa nr. 2.2	Faza: P.U.Z.
	Sef Proiect		arh. Bogdan BURA			
	PROIECTANT SPECIALITATE Tel.: 0752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com J12/4468/2019; CUI: 41925985		S.C. BRUTA PLAN S.R.L.		Denumire plansa: PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	
	Proiectant urbanism		arh. Tudor BRUMĂ			
Data	Scara	Format	Nr. proiect			
APRILIE 2025	1:2500	420 x 297 mm	12/2024			



LEGENDA

LIMITE

- Limita de proprietate amplasament
- Limite cadastrale

AMENAJARI

- Circulatii auto publice - traseu existent - drum neamenajat
- Centura ocolitoare - mun. Zalau
- Paraul Valea Mitii
- Fond forestier existent
- Fond construit existent
- Regularizare drumuri in zona studiata (propunere de tip masterplan - fara caracter de reglementare)

REGLEMENTARI

- Parcelare propusa
- Zona construibila

LEGENDA RETELE

EXISTENTE

- Retea publica existenta - curent electric
- Retea publica in stadiu de proiect - apa potabila
- Retea publica in stadiu de proiect - canalizare

PROPUSE - PE TERENUL STUDIAT

- Retea propusa - apa potabila
- Retea propusa - canalizare
- Retea propusa - curent electric

BRANSAMENTE INDIVIDUALE

- Retea propusa - apa potabila
- Retea propusa - canalizare
- Retea propusa - curent electric

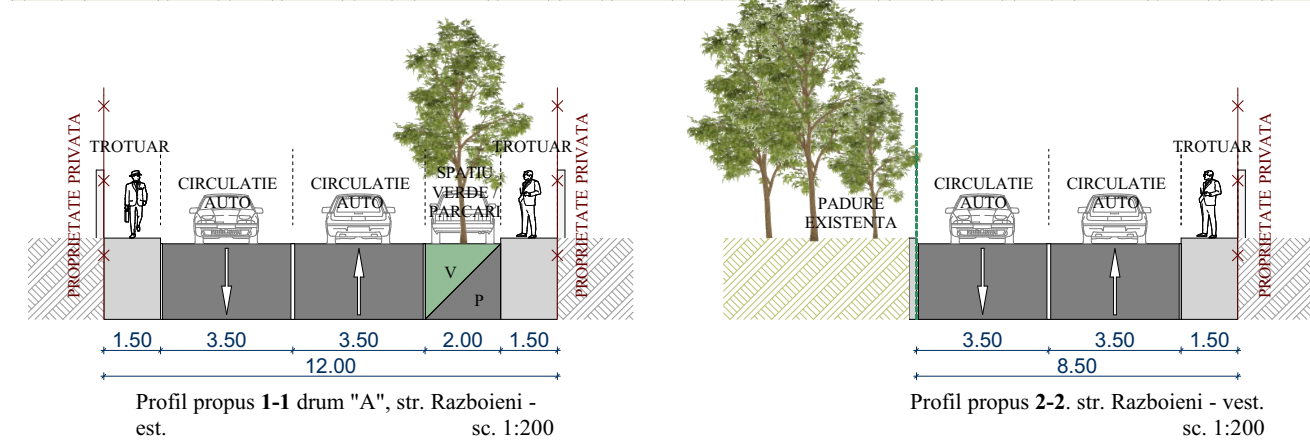
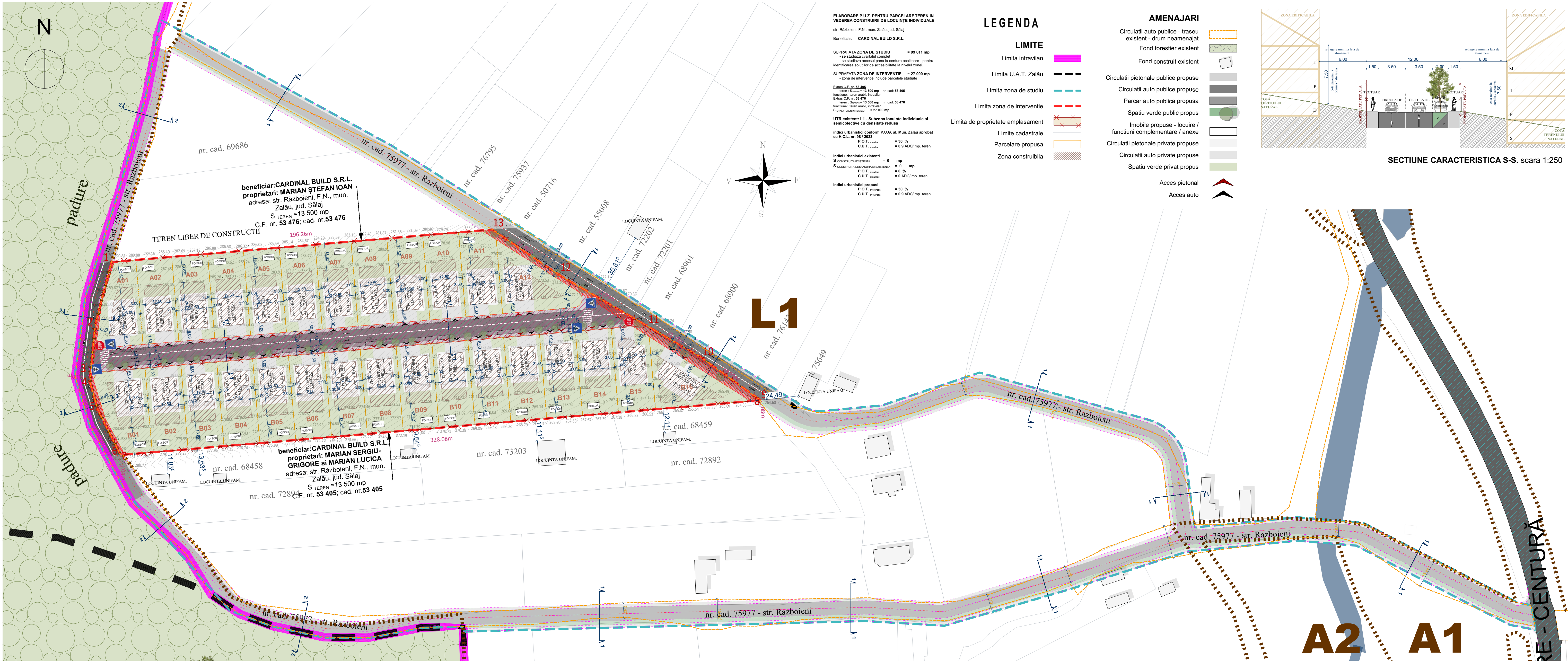
ZONIFICARE

S_{TOTALA TEREN} = 27 000 mp nr. cad: 53 405; 53 476

	SUPRAFATA	%	DESTINATIE	P.O.T. (%)	C.U.T.	REGIM INALTIME	INALTIME
	mp			maxim admis		maxim admis	maxim admis
UTR L1_P	27 000	100					
ZONA A	9 813	36.34	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
ZONA B	13 182	48.82	locuire si functiuni complementare	30%	0.9	(S+)D+P+1 (S+)P+1+M	cornisa: 7.5 m totala: 10 m
DRUM PUBLIC "A"	3 281	12.15	circulatii	drum pentru deservirea parcelelor propuse			
str. Războieni - Est	582	2.16	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 12 m			
str. Războieni - Vest	142	0.53	circulatii	dezmembrare teren pentru regularizarea profilului stradal - ampriza 8.50 m			

PLAN RETELE EDILITARE. scara 1:1000

Obiectivul:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE			Beneficiar: CARDINAL BUILD S.R.L.	
Amplasament:	str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj			Domiciliu: str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
	PROIECTANT GENERAL Tel.: 0743 075 765 J31/733/2018; CUI: 39873515 Sef Proiect		S.C. CORTINA PROJECT S.R.L. arh. Bogdan BURA		Plansa nr. 2.3
	PROIECTANT SPECIALITATE Tel.: 0752 020 594; email: tudor.bruma@yahoo.com J12/4468/2019; CUI: 41925985		S.C. BRUTA PLAN S.R.L. arh. Tudor BRUMĂ		Faza: P.U.Z.
	Data APRILIE 2025	Scara 1:2000	Format	Nr. proiect 12/2024	Denumire plansa: PLAN RETELE EDILITARE



Obiectivul:	ELABORARE P.U.Z. PENTRU PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		Beneficiar:	
	CARDINAL BUILD S.R.L.		str. Sg. Constantin Apostol, nr. 16E, bl. C9, et. 10, ap. 1002, Sector 6, mun. București	
Amplasament:	str. Războieni, F.N., mun. Zalău, jud. Sălaj		Domiciliu:	
	PROIECTANT GENERAL	S.C. CORTINA PROJECT S.R.L.	Plansa nr.	2.4
	Sef Proiect	arh. Bogdan BURA	Faza:	P.U.Z.
	PROIECTANT SPECIALITATE	S.C. BRUTA PLAN S.R.L.	Denumire planșă:	
	Proiectant urbanism	arh. Tudor BRUMĂ	STUDIUL LEGATURA CENTURA	
Data	Scara	Format	Nr. proiect	
APRILIE 2025	1:1, 1:1000	841 x 420 mm	12/2024	