

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

BENEFICIAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

MEMORIU JUSTIFICATIV

Conform Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (5), lit. b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism, iar conform aceluiași articol, alin. (6), după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Astfel, documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire se va întocmi în condițiile Legii 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, după aprobarea P.U.D.-ului prin Hotărâre de Consiliu Local și va avea conținutul-cadru prevăzut în Anexa 1 a legii amintite, respectiv piese scrise și piese desenate (plan de încadrare, plan de situație, planșe pe specialități – arhitectură: planurile cotate ale tuturor nivelurilor, secțiuni, fațade; structură – planul fundației, detalii de fundații; instalații, etc.)

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

PROIECTANT GENERAL

S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA

CU 3 APARTAMENTE

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

BENEFICIAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

1.2. Obiectul lucrării

Determinarea condițiilor pentru construirea unei locuințe cu 3 apartamente și anume organizarea incintei, funcționalitatea, rezolvarea circulației, amplasarea construcțiilor propuse pe parcela.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde:

- dimensiunea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea tehnico-edilitară a obiectivului.

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

TITLU PROIECT

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

BENEFICIAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

2. INCADRAREA IN ZONA (LOCALITATE)

2.1. Conditii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Generalitati

Teritoriul luat in considerare pentru realizarea obiectivului sus mentionat, este situat in intravilanul municipiului Zalău, pe str. Padurii. Conform P.U.G. 2010, parcela se afla in Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC), Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm3).

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe: locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / P+1.

Funcțiunile complementare admise in zona sunt: grădini;

- ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii / profesii liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, dacă $S_{utilă}$ este sub 200 mp;
- creșe / grădinițe, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;
- circulație pietonală și carosabilă;
- parcări, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară.

2.1.2. Utilizarea functionala a terenurilor, CONFORM P.UG. 2010

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile amintite mai sus (extras din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Zalău).

Utilizari permise cu conditii: orice intervenție din exteriorul limitei construite protejate, este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu Regulamentul Local de Urbanism aferen Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău aprobat in anul 2010, prin HCL 117/17.05.2010.

2.1.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Dimensiunea minima a parcele construibile este de minimum 500 mp, cu un front minim la strada de 15,0 m pentru clădiri izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele:

Conform Planului Urbanistic General, În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. Prin Planul Urbanistic de Detaliu, se propune modificarea retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform pieselor desenate, astfel:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m (ramane neschimbata fata de prevederile PUG; totodata nu se aplica in cazul de fata, intrucat se propune amplasarea unei singure cladiri in cadrul parcelei). Distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament (fata de drumul situat la Nord-Vestul parcelei, aflat in coproprietatea beneficiarului): 2 m (se pastreaza aliniamentul cladirilor existente situate pe parcela invecinata, autorizate in baza PUD aprobat prin HCL190/18.08.2016), cu precizarea ca se vor pastra 2 m fata de limita proprietatii, pentru a putea fi respectat Codul Civil cu privire la servitutea de vedere.;
- laterale (limita Vestica si limita Estca): 2 m, respectiv 22,62 m;

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

AMPLASAMENT
BENEFICIAR

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

- posterioară (limita Sudica): - 5,83 m;

Nota: aliniamentul s-a considerat inspre latura nordica (inspre drumul de acces existent), chiar daca prin P.U.D., se propune continuarea circulatiei existente pe parcela invecinata in partea vestica, aflata tot in proprietatea beneficiarului si crearea unui acces pe parcela care a generat P.U.D. prin intermediul respectivei circulatii; de asemenea, orientarea constructiei propuse se va face identic cu celelalte 5 locuinte semicolective aflate in curs de executie, conformarea arhitectural volumetrica ramanand neschimbata.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale:

Se va realiza astfel inca sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997.

Pentru constructiile de locuinte se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Circulatii / accese carosabile: Pentru locuinte semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 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.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libera în permanentă.

În cazul de față, se propune ca accesul să se realizeze din strada Padurii, prin parcela un nr. cadastral 65810 aflata tot în proprietatea aceluiași beneficiar, Ansablul BVA Design S.R.L., prin prelungirea circulatiei propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 190 din 18 august 2016.

Circulatii / accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de max.0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu de siguranță.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max. 5% / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se întreprinde reducerea gabariturii trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor / portilor situate la parterul cladirilor.

Necesarul de parcaje

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Înălțimea maximă a cladirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi D+P+M / P+1 (6 m la cornișă / streșină). Acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

BENEFICIAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologiile și materiale de construcții contemporane.

Condiții de echipare edilitară: Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

Spații plantate

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe colective și semicolective:

- 30,00 mp / ap

Împrejmuiri: Terenurile vor avea împrejurimi transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT = max. 25%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M / P+1, max. 6 m la cornișă sau streșină);

Drept care, Planul Urbanistic de Detaliu va cuprinde reglementări urbanistice referitoare la modul de amplasare a construcțiilor, relațiile cu vecinătățile, modul de asigurare al accesului, spațiile de parcare, asigurarea cu utilități; se va asigura acces dintr-o circulație publică, staționarea autovehiculelor fiind admisă numai în interiorul parcelei studiate, fără afectarea spațiilor publice; se vor amenaja spații de parcare în interiorul parcelei. La elaborarea PUD-ului se va ține cont de impactul asupra cadrului construit.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Zalău, str. Padurii, nr. cad. 55222, jud. Salaj. Configurația terenului de pe amplasamentul construcției este relativ plană, nefiind necesare lucrări de terasamente pentru amenajări și sistematizare verticală.

Terenul are acces din strada Padurii, prin parcela cu nr. cad. 65810 aflată tot în proprietatea aceluiași beneficiar, Ansablul BVA Design S.R.L., prin prelungirea circulației propuse prin Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 190 din 18 august 2016.

În zona există și alte construcții de locuințe, conform funcțiunii zonei, amplasate în zona strazilor Padurii și Campului.

Suprafața terenului studiat este de 745,00 mp.

Zona amplasamentului studiat este o zonă de locuințe și funcțiuni complementare (LFC), subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm3), cu regim de înălțime de D+P+M / P+1, având un aspect arhitectural preponderant de tip urban, cu acoperisuri sarpanta.

Proprietățile terenurilor sunt particulare, majoritatea parcelelor fiind ocupate cu locuințe amplasate în regim izolat.

3.1. Regimul juridic și economic al terenului

Imobilul – teren intravilan în suprafața de 745,00 mp – se află în proprietatea privată a beneficiarului, respectiv Ansablul BVA Design S.R.L., fiind înscris în C.F. 55222 al mun. Zalău, având nr. cad 55222.

Imobilul se află în zona "D" de impozitare fiscală a municipiului.

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

AMPLASAMENT
BENEFICIAR

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

3.2. Regimul tehnic al terenului

Dimensiunea minima a parcele construibile este de minimum 500 mp, cu un front minim la strada de 15,0 m pentru clădiri izolate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conditie conform PUG, ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii, iar conform prevederilor prezentului PUD, noua constructie se va amplasa la 2 m fata de limita Nordica.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele:

Conform Planului Urbanistic General, În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. Prin Planul Urbanistic de Detaliu, se propune modificarea retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform pieselor desenate, astfel:

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4,5 m (ramane neschimbata fata de prevederile PUG; totodata nu se aplica in cazul de fata, intrucat se propune amplasarea unei singure cladiri in cadrul parcelei). Distanțele minime față de limite vor fi:

- aliniament (fata de drumul situat la Nord-Vestul parcelei, aflat in coproprietatea beneficiarului): 2 m (se pastreaza aliniamentul cladirilor existente situate pe parcela invecinata, autorizate in baza PUD aprobat prin HCL190/18.08.2016), cu precizarea ca se vor pastra 2 m fata de limita proprietatii, pentru a putea fi respectat Codul Civil cu privire la servitutea de vedere.;
- laterale (limita Vestica si limita Estca): 2 m, respectiv 22,62 m;
- posterioară (limita Sudica): - 5,83 m;

Nota: aliniamentul s-a considerat inspre latura nordica (inspre drumul de acces existent), chiar daca prin P.U.D., se propune continuarea circulatiei existente pe parcela invecinata in partea vestica, aflata tot in proprietatea beneficiarului si crearea unui acces pe parcela care a generat P.U.D. prin intermediul respectivei circulatii; de asemenea, orientarea constructiei propuse se va face identic cu celelalte 5 locuinte semicolective aflate in curs de executie, conformarea arhitectural volumetrica acesteia ramanand neschimbata.

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Conditii de echipare edilitara: Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

Imprejmuiri: Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,50 m (din fier sau plasă metalică), cu un soclu opac de cel mult 30 cm înălțime.

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT = max. 25%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 0,60 (D+P - D+P+M / P+1, max. 6 m la cornișă sau streășină);

3.3. Concluziile studiului geotehnic, conditii de fundare

Se va intocmi studiu geotehnic pentru amplasamentul studiat.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1-2013, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu perioada de colț $T_c=0.7s$ și valoarea accelerației terenului $ag=0.10g$.

3.4. Masuri si recomandari

Se va tine cont de masurile si recomandari stabilite prin studiul geotehnic.

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.
jud. Salaj, loc. Sarmasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

ADRESA BENEFICIAR

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE
jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222
ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.
jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

3.5. Rețele și utilități existente în zona

Zona dispune de echipare edilitara completa (se va realiza extinderea rețelei de canalizare pana la strada 22 Decembrie 1989, pana la receptia constructiilor, conform declaratiei notariale).

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilita de comun acord cu beneficiarul, prevede construirea unei locuinte semicolective cu 3 apartamente, amplasate in regim izolat, conform planului de situatie-reglementari urbanistice. Tot prin tema de proiectare, sunt prevazute amenajarea circulatiilor si a spatiilor verzi.

Constructiile propuse se vor inscrie in arhitectura zonei si se vor armoniza cu cele existente.

4.2. Descrierea solutiei

Se dorește realizarea unei construcții cu 3 apartamente, poziționata paralel cu lungimea parcelei. Având în vedere că în zonă există un mod unitar/ regulă locală de amplasare a construcțiilor pe parcelă (în conformitate cu cele 5 locuinte semicolective in curs de executie, autorizate in conformitate cu Planul Urbanistic de Detaliu aprobat anterior, prin H.C.L. nr. 190 din 18 august 2016), amplasarea locuinței semicolective propuse conform planului de situație anexat prezentei documentații, nu contravine regulilor locale specifice zonei. De asemenea, aspectul exterior nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Construcția proiectata se va încadra în aspectul general al zonei având o volumetrie echilibrată și arhitectură de factură modernă care să exprime caracterul dominant al zonei – locuințe. Acoperișul va avea formă simplă, cu pante ce nu vor depăși 60°. Materialele utilizate pentru finisaje vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă, tencuiei pentru fațade, placaje din piatră sau tencuiei pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe toate laturile parcelei. Acestea vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțime maximă de 30cm și o parte transparentă realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1.50 m.

Arhitectura împrejmuirilor va fi corelată cu cea a clădirilor aflate pe parcelă.

4.3. Regimul de aliniere

de la latura Sud	5,83 m
de la latura Est	22,62 m
de la latura Nord	2,00 m
de la latura Vest	2,00 m

4.4. Regimul de inaltime

Constructia proiectata va avea regimul de inaltime Parter+1Etaj.

4.5. Modul de utilizare a incintei

S alei pietonale	= 75,90 mp	S spatii verzi amenajate	= 327,65 mp
S alei carosab. si parcare	= 194,45 mp	S teren	= 745,00 mp
S construita	= 147,00 mp	P.O.T.	= 19,73 %
S desfasurata	= 294,00 mp	C.U.T.	= 0,394

PROIECTANT GENERAL



S.C. PROIECT M EvoStruct S.R.L.-D.

jud. Salaj, loc. Sarvasag, str. Albinei, nr. 9

PROIECTANT DE SPECIALITATE
TITLU PROIECT

ARH. CORNELIU ZEBACINSCHI-BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 3 APARTAMENTE

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Pădurii, nr. cad. 55222

BENEFICIAR

ANSAMBLUL BVA DESIGN S.R.L.

ADRESA BENEFICIAR

jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 36

4.6. Echipare edilitara

**Modul de asigurare si
distribuire a apei potabile**

Racoradare la rețeaua publică a localității a municipiului Zalău, din rețeaua existentă pe strada Campului.

**Modul de rezolvare al
colectării, îndepărtării apelor
uzate și a gunoiului menajer**

Gunoiul menajer se colectează în containere din PVC și se transportă periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi din localitate. Apele uzate rezultate se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității, prin extinderea acesteia pe strada Padurii, până la strada 22 Decembrie 1989.

**Modul de asigurare al
iluminatului, ventilației,
microclimatului**

Iluminarea spațiilor este asigurată atât pe cale naturală prin intermediul ferestrelor cât și pe cale artificială cu lampi fluorescente.

Ventilarea este naturală prin suprafețele vitrate. Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua electrică existentă în zonă, instalația electrică este de tip clasic: iluminat, forță și prize prevăzute cu nul de protecție pentru protecția contra tensiunilor periculoase.

Asigurarea agentului termic

Centrale termice de apartament, utilizând combustibil gazos.

4.7. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Nr. crt.	Modul de utilizare al terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Cladiri (Sc)	0,00	0,00	147,00	19,73
2.	Alei pietonale	0,00	0,00	75,90	10,19
3.	Alei carosabile și parcare	0,00	0,00	194,45	26,10
4.	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	327,65	43,98
5.	Suprafata teren	745,00	100,00	745,00	100,00
	Total	745,00	100,00	745,00	100,00

5. CONCLUZII

Obiectivul propus se va amplasa într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate, respectând Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Zalău. Aceasta permite construirea obiectivului, întrucât nu contravine prevederilor, iar imaginea străzii a zonei va fi îmbunătățită.

Intocmit,

arh. Corneliu Ștefan ZEBACINSCHI

