



# MUNICIPIUL ZALĂU

## CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj  
Telefon: (40)/260/610550 Fax.(40)/260/661869  
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

### **HOTĂRÂREA NR. 65**

**din 28 martie 2019**

***privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru mărirea coeficienților urbanistici în scopul construirii unei grădinițe și creșe situată în Zalău, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.1-3”, beneficiar Biserica Creștină Baptistă Maghiară***

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr. 5441 din 29.01.2019, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1220 din 16.10.2018 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 5441 din 29.01.2019;

Văzând Rapoartele privind informarea și consultarea publicului nr. 74299 din 28.11.2018, nr. 4187 din 22.01.2019 și nr. 13823 din 04.03.2019, Avizul de oportunitate nr. 9 din 31.10.2018 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 96 din 23.01.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 4 din 06.03.2019;

În conformitate cu prevederile art.32 alin.1 lit.c, art. 47,50,56 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 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

În baza art.45 alin.2 lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

### **HOTĂRĂȘTE**

***Art.1.Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic Zonal pentru mărirea coeficienților urbanistici în scopul construirii unei grădinițe și creșe situată în Zalău, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.1-3”, inițiată și finanțată de beneficiarul Biserica Creștină Baptistă Maghiară, documentație de urbanism 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 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 „*Plan Urbanistic Zonal pentru mărirea coeficienților urbanistici în scopul construirii unei grădinițe și creșe situată în Zalău, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.1-3*”, beneficiar *Biserica Creștină Baptistă Maghiară*, **este de 3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

**Art.4.**Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

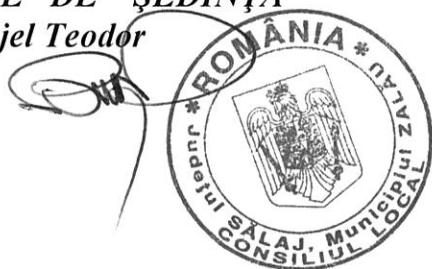
**Art.5.**Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

**Art.6.**Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

*Bălăjel Teodor*



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR:**

*Claudia Ardelean*

## MEMORIU GENERAL P.U.Z.

### CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificarea functionala-reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### 5. ANEXE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere

DENUMIRE LUCRARE: **INTOCMIRE PUZ PENTRU MARIREA COEFICIENTILOR URBANISTICI IN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI GRADINITE SI CRESE**

AMPLASAMENT: **STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA, NR. 1-3, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ**

BENEFICIAR: **BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**

NUMAR PROIECT: **13 / 2018**

FAZA: **PUZ**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 SRL**  
Str. Olarilor, nr. 4A, Mun. Zalău, Jud. Salaj  
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Sef proiect:	arh. PAUL POP
Proiectat:	arh. PAUL POP
Desenat:	arh. BAICEANU-HENDEA CALINA
Coordonator urbanism:	arh. CARMEN NADASAN

DATA ELABORARII: **IANUARIE 2019**

## 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza PUZ s-a întocmit la solicitarea beneficiarului Biserica Crestina Baptista Maghiara pentru mărirea coeficienților urbanistici în scopul construirii unei grădinite și creșe. Terenul, proprietate privată se află situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privată a Bisericii Crestine Baptiste Maghiare înscris în C.F. nr 69645, nr. cad. 69645

Nota: Terenul studiat a rezultat din alipirea parcelelor C.F. nr. 69233, nr. cad. 69233, în suprafața de 633 mp, C.F. nr. 69282, nr. cad. 69282, în suprafața de 518 mp, respectiv C.F. NR. 69508, nr. cad. 69508, în suprafața de 393 mp. În total cele 3 parcele însumează în total o suprafață de 1544 mp. În C.F. nu sunt notate sarcini.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se realizează direct din Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, aflată pe latura S-V a parcelei.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Elaborarea PUZ a fost impusă prin certificatul de urbanism nr. 1220 din 16.10.2018, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Cadrul continuut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal-indicativ GM 010-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16-august 2000.

Propunerea prezentului PUZ constă în:

- **mărirea coeficienților urbanistici de la: P.O.T. 25% la P.O.T. 30 %**
- **C.U.T. 0.6 la C.U.T. 0.72**
- **stabilirea retragerilor față de aliniament și față de limitele de proprietate**
- **posibilitățile de acces**

## 1.3. Surse de documentare

- PUG Municipiul Zalău 2010
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Prezenta documentație urbanistică s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 1220 din 16.10.2018, emis de Primăria Municipiului Zalău.

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Teritoriul administrativ al municipiului Zalău este situat la contactul a trei mari unități geografice: Podisul Someșan, Munții Apuseni și Dealurile de Vest, respectiv subunitățile acestora – Depresiunea Almas – Agrij, Culmea Mesesului și Dealurile Salajului.

Topografic, vatra orasului se afla intr-un spatiu depresionar format prin eroziune, la poalele Mesesului, care domina orasul la sud. Culmea sa cristalina este fragmentata de vai intr-o serie de maguri, separate prin inseuri relativ accentuate. Altitudinea generala a culmii in limitele administrative ale orasului este cuprinsa intre 500-700 m (Magura Stanii-717 m). Oscilatiile pe verticala ale culmii si actiunea indelungata a factorilor denudationali au determinat pe langa antecedenta unor vai si o succesiune a suprafetelor de nivelare, ale ciclului miocen (700 – 750) si ale celui pliocen (600 – 650 m).

Depresiunea Zalau este redusa ca extensiune, avand forma unui golf alungit pe directia Sud-Nord. Altitudinile sale sunt cuprinse intre 250-450 m.

Teritoriul administrativ posedea un relief variat, dominat de Culmea Mesesului, modelat in principal de reseaua hidrografica. Daca in perimetrul Depresiunii Zalaului structura litologica s-a impus slab, doar in aspectul general al peisajului si nu in forme specifice, nu acelasi lucru se poate spune despre partea sudica, unde structura litologica primeaza in alcatuirea formelor de relief.

Municipiul Zalau este situat in cea mai mare parte in albia majora a Vaii Zalaului, lunca si terasa inferioara a acestuia care, insumat iau forma unei cuve depresionare, flancate dinspre Sud de abruptul Mesesului cu o denivelare de cca. 200-300 m, precum si pe terasa superioara din dreapta Vaii Ortelec.

Ca resurse ale solului, vatra municipiului este situata predominant peste formatiunile sedimentare malvensiene, alcatuite din straturi succesive de marne, argile, nisipuri si material rulat (pietrisuri) ale lacului pannonian, slab inclinate spre directia nord-vestica, luand forma unei cuvette sinclinale spre zona centrala a municipiului.

Depozitele cuaternare aluviale holocene acopera luncile principalelor cursuri de apa, unde au grosime de pana la 5 m, fiind alcatuite din pietrisuri in masa de nisipuri si luturi nisipoase, cu lentile de luturi prafosase colmatate destul de accentuat cu depuneri coluviale.

Teritoriul administrativ al municipiului Zalau este relativ sarac in resurse ale subsolului. La scara industriala se exploateaza doar marnele si argilele.

Gipsurile din partea de Nord-Est a teritoriului, desi in strate ce permit exploatare economica, nu au fost valorificate pana in prezent.

Din punct de vedere tectonic, teritoriul administrativ este stabil. Seismic, teritoriul se incadreaza, conform normativului P100/92 in zona F. Precedarea unei seismice de catre conditii nefavorabile – ploi abundente care sa supraincarce terenurile cu umiditate, poate duce la declansarea unor curgeri masive de noroi.

Din punct de vedere hidrografic municipiul Zalau este drenat de raul Zalau si afluentul acestuia Valea Mitei.

Raul Zalau, afluent de dreapta al Crasnei isi dezvolta bazinul si cursul superior pe teritoriul administrativ al municipiului Zalau, avand izvoare pe flancul vestic al Mesesului.

Alimentarea in cea mai mare parte are un caracter pluvio-nival, pe perioada de vara-toamna, un rol important in asigurarea debitului de scurgere jucandu-l si alimentarea subterana.

Regimul scurgerii este unul de tip carpatic transilvanean cu debite mari timpurii de primavara care dureaza 1-2 luni (martie-aprilie). Aceasta perioada este urmata de



viiturile de la inceputul verii. Debitul mediu multianual al Zalaului la iesirea din municipiu este de cca. 0,5-0,6 m<sup>3</sup>/s.

Apele freactice din zona municipiului Zalau sunt rezultanta unei structuri geologice complexe, ca urmare in cadrul perimetrului analizat punandu-se in evidenta atat ape freactice cat si cele de adancime.

Alternanta de roci permeabile (nisipuri, pietrisuri) cu roci impermeabile (argile, marne) si tectonica in anticlinale si sinclinale au oferit posibilitatea formarii orizonturilor acvifere arteziene.

Infiltrarea apei pluviale in stratul acvifer captiv este favorizat si de vegetatia naturala prezenta in zona, acestea fiind impadurita in proportie de 40-50 %, restul suprafetei fiind ocupata de pajisti naturale.

Clima municipiului Zalau este influentata de factori climatogenetici (pozitia geografica, radiatia solara, circulatia generala a atmosferei, relieful, solul, vegetatia, suprafetele acvatice) la care se adauga activitati antropice.

Temperatura medie multianuala a aerului in cadrul municipiului Zalau este cuprinsa intre 8-9° C (partea de intravilan) si scade la 6-8°C in partea estica situata in flancul vestic al Mesesului.

Din perspectiva favorabilitatii termice a teritoriului municipiului Zalau, acesta se incadreaza in limitele optimului termic, atat in perioada rece cat si in cea calda a anului, neexistand restrictii termice in vederea valorificarii economice ale acestuia.

Valorile extreme ale temperaturilor din cadrul municipiului Zalau se incadreaza in clasa celor mijlocii ca si extremitate.

In cadrul municipiului Zalau, factorii climatogenetici, dintre care se evidentiaza circulatia generala a atmosferei si caracterul suprafetelor active face ca in sezonul rece al anului, valorile medii climatice ale umiditatii aerului sa fie cuprinse intre 80 % si 89 %.

In ceea ce priveste nebulozitatea, Depresiunea Zalaului se caracterizeaza printr-o variatie specifica a valorilor nebulozitatii, determinata de tipurile genetice de nori prezenti aici.

Varietatea formelor de relief, neuniformitatea litologica, diversitatea asociatiilor vegetale, conditiile diferite de temperatura si umiditate au favorizat formarea unui invelis edafic compus dintr-o gama larga de soluri zonale, azonale si intrazonale.

Solurile zonale sunt specifice climatului temperat suboceanic, solurile azonale sunt determinate de specificul regimului hidric si de adancimea panzei freactice, iar solurile intrazonale sunt dependente de structura litologica a teritoriului.

Vegetatia este elementul dominant ce, in asociere cu diverse dotari, contribuie la indeplinirea functiunilor ecologice, sanitar-igienice, utilitar economice, de agrement si estetice ale spatiului urban modern. Din punct de vedere biogeografic vegetatia naturala de pe teritoriul municipiului Zalau se incadreaza in seria de zonalitate vest-europeana, etajul nemoral de dealuri si podisuri cu subetajul stejarului si etajul nemoral de munti scunzi cu subetajul fagului, provincia Central-Europeana Carpatica.

Pe langa vegetatia zonala, alcatuita dintr-un complex de formatiuni si asociatii aflate in concordanta cu conditiile fizio-geografice specifice, apar si formatiuni intrazonale si azonale localizate in conditii speciale. Vegetatia naturala cu caracter

primar a fost inlocuita aproape in intregime de catre formatiunile secundare sau vegetatia de origine antropica.

Pe teritoriul municipiului prin studii de specialitate au fost identificate aproximativ 1000 de specii de plante vasculare, inclusiv specii introduse.

Din punct de vedere zoogeografic fauna salbatica de pe teritoriul Zalaului apartine Provinciei Dacice, subdiviziune a Supraprovinciei Central-Europene. Ecologic face parte din cadrul faunei padurilor nemorale de dealuri si munti scunzi si faunei sinantropice. In teritoriu sunt 10 fonduri de vanatoare, speciile cinegetice principale fiind caprioara, iepurele, fazanul, iar cele secundare mistretul, potarnichea si vulpea.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

Zona studiata care include amplasamentul – parcela proprietate privata a Bisericii Crestine Baptiste Maghiare – este situata in intravilanul municipiului Zalau, in partea centrala a municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Amplasamentul studiat se afla pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1-3.

Amplasamentul este delimitat la nord de o proprietate privata, la sud de strada Constantin Dobrogeanu Gherea, la vest de Valea Zalaului, iar la est de proprietate privata.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privata a Bisericii Crestine Baptiste Maghiare in scris in C.F. nr 69645, nr. cad. 69645

Nota: Terenul studiat a rezultat din alipirea parcelelor C.F. nr. 69233, nr. cad. 69233, in suprafata de 633 mp, C.F. nr. 69282, nr. cad. 69282, in suprafata de 518 mp, respectiv C.F. NR. 69508, nr. cad. 69508, in suprafata de 393 mp. In total cele 3 parcele insumeaza in total o suprafata de 1544 mp. In C.F. nu sunt notate sarcini.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Zona studiata este amplasata pe versantul drept al Vaii Zalaului, aceasta reprezentand limita vestica a parcelei studiate.

## **2.4. Circulatia**

Accesul principal pe parcela se realizeaza din strada Constantin Dobrogeanu Gherea. Parcela studiata se afla la circa 100 m de strada 22 Decembrie 1989, una din arterele principale ale orasului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Din punct de vedere functional, zona studiata este flancata Valea Zalaului pe limita vestica, respectiv de o parcela apartinand Bisericii Crestine Baptiste Maghiare in nord, iar pe limita estica de proprietati private.

Terenul este liber de constructii.

In prezent terenul este partial ocupat de vegetatie joasa.

## **2.6. Echipare edilitara**



In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, retele de telecomunicatii, apa-canal.

## **2.7. Probleme de mediu**

In prezent zona este ocupata de vegetatie de mici dimensiuni, necontrolata.

Un posibil risc natural al amplasamentului ar putea reprezenta prezenta Vaii Zalaului pe latura vestica a parcelei, fapt pentru care se va avea in vedere protectia sitului impotriva inundarii acestuia.

In zona nu exista probleme de poluare.

In zona studiata nu exista evidentiata obiective cu valoare de patrimoniu care necesita protectie speciala.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Se vor parcurge etapele informarii si consultarii publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 si a Regulamentului local de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobat prin H.C.L. nr. 57 din 2011.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In concluzie cu solicitarile din avizul de oportunitate nr. 9 din 31.10.2018, emis de arhitectul sef al municipiului Zalau, fata de prevederile PUG 2010 se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

-POT max – 30%

-CUT max – 0.72

-retragere laterala fata de limita vestica – 4 m

-retragere laterala fata de limita estica – 1 m

-retragere fata de limita nordica – 3 m

-aliniament propus – minim 5 m

## **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG 2010 – LFCm2 - subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate;

Funciunea dominanta a zonei este: locuinte unifamiliale/semicolective (max. 3ap) existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P-D+P+M/P+1E

Funciuni admise: culturi agricole in cadrul parcelei aferente; anexe gospodaresti; ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica; prestari servicii/profesiuni liberale, dispensar/cabinet medical, sedii firme, daca Sutila este sub 200 mp; crese/gradinite, daca Sutila este sub 200 mp si se asigura min 100 mp teren de joaca; circulatie pietonala si carosabila; parcare, garaje; spatii verzi, de

protecție, locuri de joacă pentru copii; construcții și amenajări de echipare edilitară.

Funcțiuni interzise: discoteci, club; unități productive poluante sau incomode prin traficul generat; unități agro-zootehnice; adaposturi pentru animale; abatoare; stații de întreținere auto; construcții provizorii de orice natură; depozite engros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refoșabile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Condiții de construibilitate: front la stradă: 15 m; suprafața min. 500 mp; H<sub>max</sub>=6 m la cornișă; retragerea de min. 5 m; în cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m – 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de max. 100 m – min. 2 benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt; toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare; acoperișurile realizate din țiglă vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Împrejmuirea va avea h<sub>max</sub>=1.50 m (din fier sau plasa) cu un soclu de max. 30 cm; POT = max 25%, CUT= max 0.60; în cazul amplasării de locuințe, retragerea față de aliniament va fi de min. 5 m, însă respectându-se aliniamentul existent; 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; dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu min. 3m; parcela este construibilă dacă are accesul asigurat direct dintr-un drum public sau servitute de trecere legal obținută conf. H.G. 525/1996.

Se propune întocmirea Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru mărirea coeficienților urbanistici, posibilitățile de acces, retrageri față de aliniament și față de limitele de proprietate, pentru construirea unei grădinițe și creșe.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se va proteja Valea Zalăului adiacentă amplasamentului studiat prin plantări de arbori și curățarea zonei aferente.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la parcela care face obiectul prezentului PUZ se face pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, în prezent o stradă cu două sensuri de circulație.

În interiorul parcelei private se va asigura posibilitatea de parcare a autovehiculelor, iar pe limita vestică a amplasamentului se va realiza o posibilitate de servitute pentru terenul vecin din partea de nord, teren aparținând de asemenea Bisericii Crestine Baptiste Maghiare. Se va realiza cel puțin o bandă de 3,5 m lățime.

### 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentatie in faza PUZ s-a intocmit la solicitarea beneficiarului Biserica Crestina Baptista Maghiara pentru marirea coeficientilor urbanistici in scopul construirii unei gradinite si crese. Terenul, proprietate privata se gaseste in intravilanul municipiului Zalau.

Interventia urbanistica in scopul careia s-a intocmit PUZ vizeaza exclusiv parcela de amplasament.

Amplasamentul este constituit din teren proprietate privata a Bisericii Crestine Baptiste Maghiare inscris in C.F. nr 69645, nr. cad. 69645.

Nota: Terenul studiat a rezultat din alipirea parcelelor C.F. nr. 69233, nr. cad. 69233, in suprafata de 633 mp, C.F. nr. 69282, nr. cad. 69282, in suprafata de 518 mp, respectiv C.F. NR. 69508, nr. cad. 69508, in suprafata de 393 mp. In total cele 3 parcele insumeaza in total o suprafata de 1544 mp. In C.F. nu sunt notate sarcini.

Propunerea prezentului PUZ consta in:

- marirea coeficientilor urbanistici de la: P.O.T. 25% la P.O.T. 30 %  
C.U.T. 0.6 la C.U.T. 0.72
- stabilirea retragerilor fata de aliniament si fata de limitele de proprietate
- posibilitatile de acces

Pentru zona studziata in cadrul PUZ s-a intocmit bilantul teritorial comparativ existent - propus.

<b>BILANT TERITORIAL</b>			
	<b>EXISTENT</b>	<b>PROPUS</b>	<b>OBSERVATII</b>
<i>Suprafata teren</i>	1544 mp	1544 mp	
<i>Suprafata construita</i>	0 mp	463.20 mp	
<i>Suprafata defasurata</i>	0 mp	1111 mp	
<i>Suprafata spatii verzi</i>	1544 mp	463.20 mp	
<i>Suprafata circulatii pietonale</i>		206.60 mp	
<i>Suprafata circulatii auto</i>		411 mp	
<i>Regimul de inaltime</i>		Dp+P+E sau P+E+M/Er	

P.O.T.	0 %	30 %	-P.O.T. maxim conform PUG 2010 25 % - se propune marirea P.O.T. de la 25 % la 30 %
C.U.T.	0	0.72	-C.U.T. maxim conform PUG 2010 0.6 – se propune marirea C.U.T. de la 0.6 la 0.72

### 3.7. Protecția mediului

Prin natura funcțiunii – gradinita și creșe – nu se presupune existența unor surse de poluare a mediului.

Eroziunea solului va fi împiedicată prin dirijarea apelor pluviale prin rigole în rețeaua de canalizare pluvială.

Gunoii menajeri va fi colectați în puștele, colectarea și golirea făcându-se periodic cu autoutilitare specializate.

Materialele re folosibile sau reciclabile vor fi colectate în containere speciale amplasate pe platforma gospodărească.

Organizarea colectării și transportului acestor materiale revine autorității locale.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

În interiorul limitei studiate nu sunt obiective de utilitate publică.

## 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.Z. 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 construcție vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construcție în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate 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 construcție.

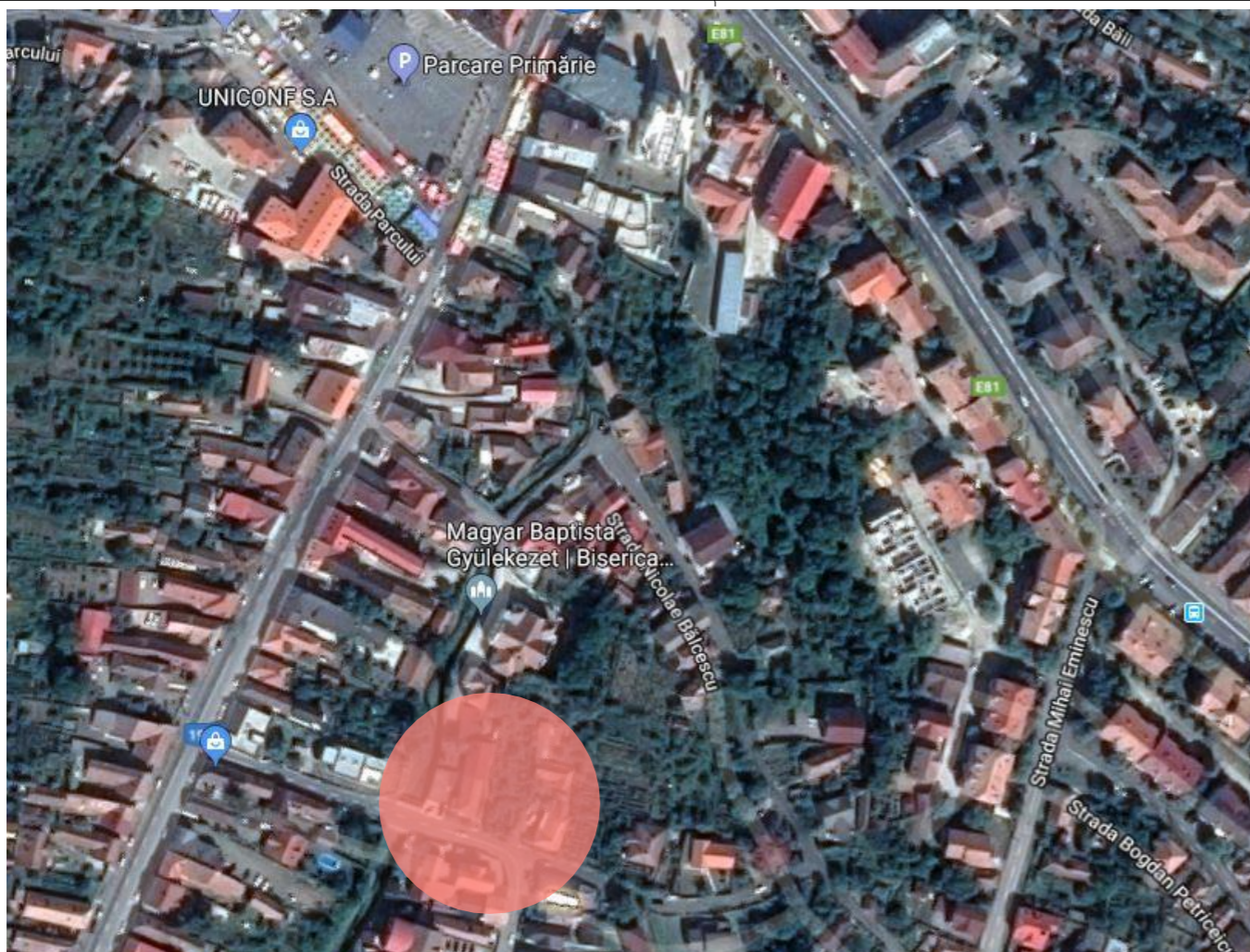
La dezvoltarea zonei în viitor se va ține cont de prevederile PUG și de reglementările prezentului PUZ. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor cu conținutul documentațiilor deja avizate.

## 5. ANEXE

Data  
Ianuarie 2019

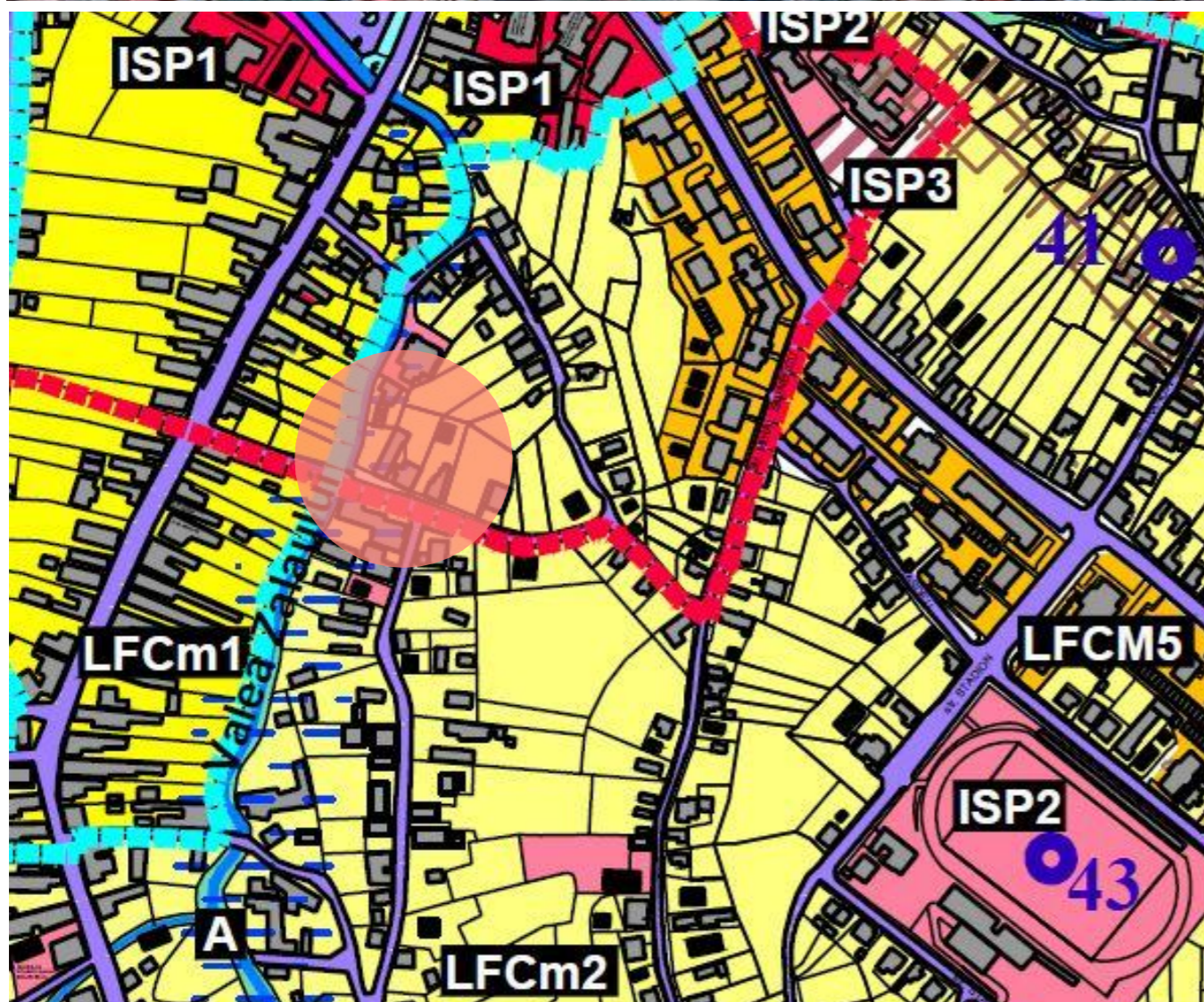
Intocmit,  
**arh. Pop Paul**  
**arh. Nadasan Carmen**





**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Sursa:googlemaps



**PLAN DE INCADRARE IN PUG**

LFCm2-Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente situate in exteriorul limitei construite protejate

**LEGENDA**

ZONA STUDIATA

**INFORMATII PROIECT**

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



**PROIECTANT GENERAL**

SEF PROIECT SEMNATURA  
 arh. Paul Pop

**PROIECTAT**

arh. Paul Pop

**DESENAT**

arh. Baiceanu-Hendea Calina

**COORDONATOR URBANISM**

arh. Nadasan Carmen

**DENUMIRE PROIECT**

**Intocmire PUZ pentru marirea coeficientilor urbanistici in scopul construirii unei gradinite si crese**

**ADRESA AMPLASAMENT**

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 1-3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DATE BENEFICIAR**

**BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**

str. Nicolae Balcescu, nr. 2, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DENUMIRE PLANSA**

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA/PUG**

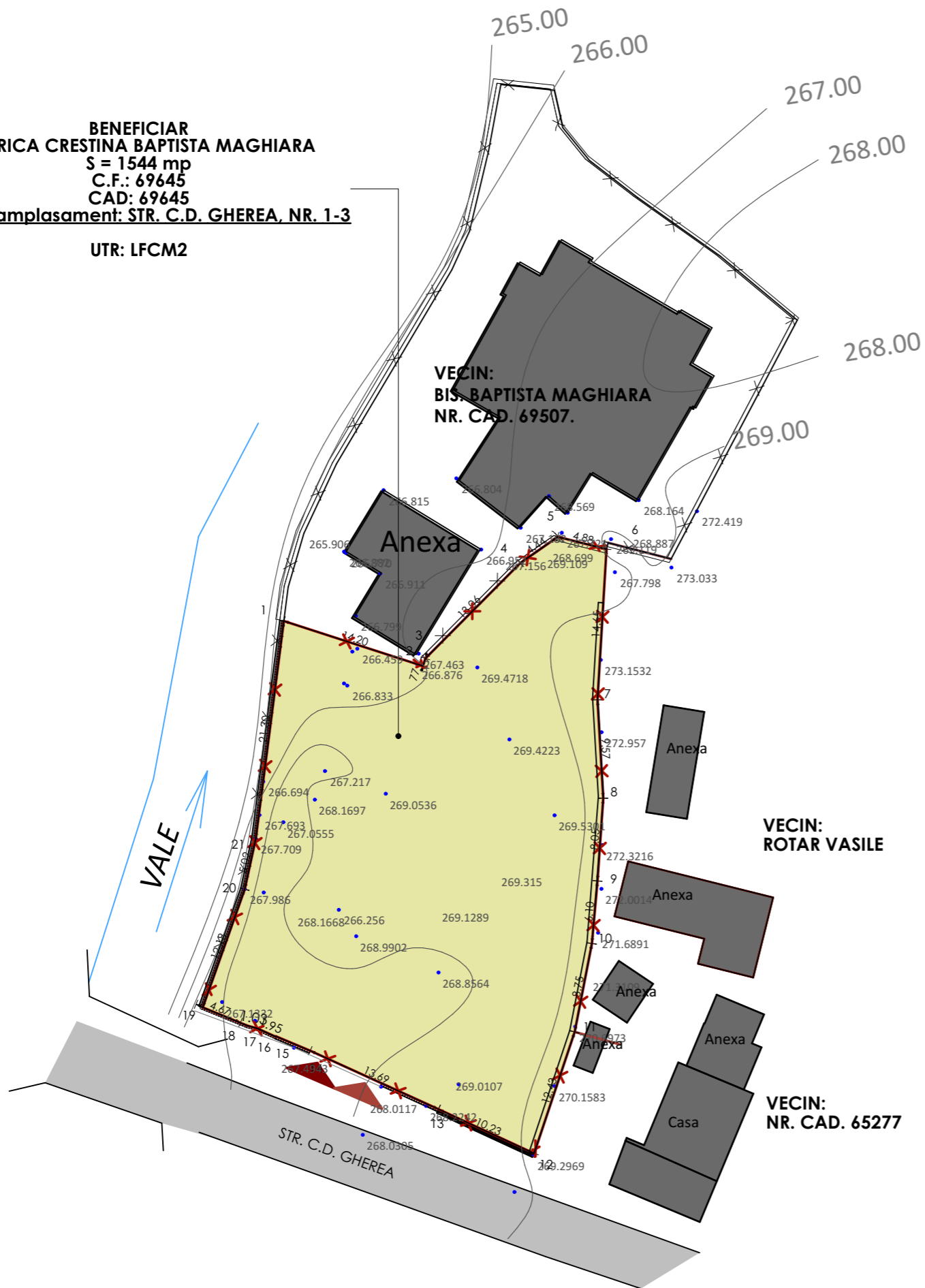
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2018	P.U.Z.	1:5000	01.2019	U.01	297 x 420

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



**BENEFICIAR**  
**BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**  
**S = 1544 mp**  
**C.F.: 69645**  
**CAD: 69645**  
**Adresa amplasament: STR. C.D. GHEREA, NR. 1-3**

**UTR: LFCM2**



### BILANT TERITORIAL

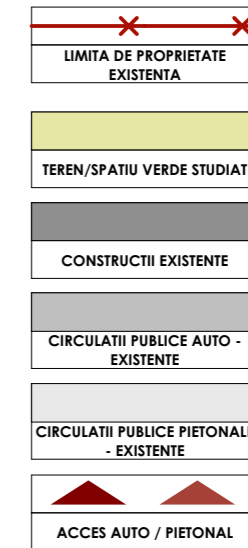
FUNCTIUNE	EXISTENT			
	mp.	%		
SUPRAFATA TEREN	1544			
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	0		
SUPRAFATA DESFASURATA	0			
SPATIU VERDE	1544	100 %		
CIRC. PIETONALE	0	0		
CIRC. AUTO	0	0		
P.O.T.	0			
C.U.T.	0			
REGIM DE INALTIME	-			

#### REGIM JURIDIC

CF NR. 69645, NR. CAD. 69645 - Steren=1544  
 Nota: Terenul studiat cu suprafata de 1544 mp a rezultat prin alipirea parcelor:  
 CF NR. 69233, NR. CAD. 69233 - Steren=633 mp  
 CF NR. 69282, NR. CAD. 69282 - Steren=518 mp  
 CF NR. 69508, NR. CAD. 69508 - Steren=393 mp

Nr.	Y(E)	X(N)	Distanta
<b>Teren</b>			
1	352673.414	632478.006	14.2
2	352686.922	632473.637	0.77
3	352687.154	632474.376	13.06
4	352696.366	632483.635	4.44
5	352700.004	632486.181	4.88
6	352704.738	632484.977	14.65
7	352703.861	632470.357	9.57
8	352704.422	632460.806	8.05
9	352703.863	632452.775	6.1
10	352703.323	632446.704	8.75
11	352701.650	632438.118	12.43
12	352697.711	632426.325	10.23
13	352688.425	632430.618	13.69
14	352675.972	632436.296	3.6
15	352672.650	632437.692	0.05
16	352672.638	632437.644	1.95
17	352670.859	632438.453	1.03
18	352669.864	632438.729	4.67
19	352665.546	632440.496	12.18
20	352669.621	632451.977	5.02
21	352670.693	632456.879	21.3
1	352673.414	632478.006	
S = 1544 mp.			

### LEGENDA



#### INFORMATII PROIECT

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



#### PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Paul Pop	

#### PROIECTAT

arh. Paul Pop	
---------------	--

#### DESENAT

arh. Baiceanu-Hendea Calina	
-----------------------------	--

#### COORDONATOR URBANISM

arh. Nadasan Carmen	
---------------------	--

#### DENUMIRE PROIECT

**Intocmire PUZ pentru marirea coeficientilor urbanistici in scopul construirii unei gradinite si crese**

#### ADRESA AMPLASAMENT

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 1-3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

#### DATE BENEFICIAR

**BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**  
 str. Nicolae Balcescu, nr. 2, Mun. Zalau, Jud. Salaj

#### DENUMIRE PLANSA

**SITUATIA EXISTENTA**

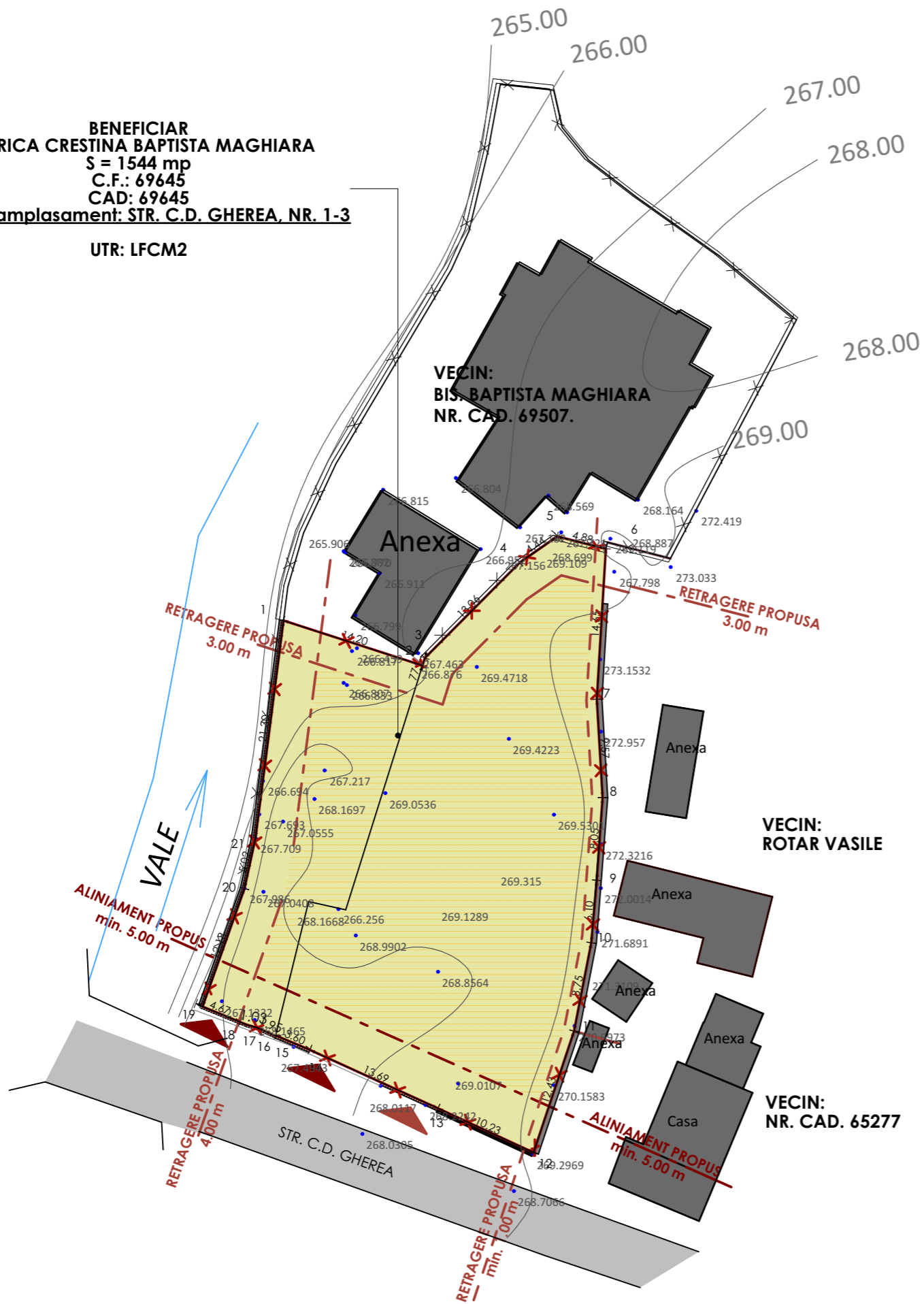
PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2018	P.U.Z.	1:500	01.2019	U.02	297 x 420

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



**BENEFICIAR**  
**BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**  
**S = 1544 mp**  
**C.F.: 69645**  
**CAD: 69645**  
**Adresa amplasament: STR. C.D. GHEREA, NR. 1-3**

**UTR: LFCM2**



**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
	mp.	%	mp.	%
SUPRAFATA TEREN	1544		1544	
SUPRAFATA CONSTRUITA	0	0	463.20	30 %
SUPRAFATA DESFASURATA	0		1111	
SPATIU VERDE	1544	100 %	463.20	30 %
CIRC. PIETONALE	0	0	206.60	13 %
CIRC. AUTO	0	0	411.00	27 %
P.O.T.	0		30 %	
C.U.T.	0		0.72	
REGIM DE INALTIME	-		Dp+P+E sau P+E+M/Er	

**REGIM JURIDIC**  
 CF NR. 69645, NR. CAD. 69645 - Steren=1544  
 Nota: Terenul studiat cu suprafata de 1544 mp a rezultat prin alipirea parcelor:  
 CF NR. 69233, NR. CAD. 69233 - Steren=633 mp  
 CF NR. 69282, NR. CAD. 69282 - Steren=518 mp  
 CF NR. 69508, NR. CAD. 69508 - Steren=393 mp

Nr.	Y(E)	X(N)	Distanta
<b>Teren</b>			
1	352673.414	632478.006	14.2
2	352686.922	632473.637	0.77
3	352687.154	632474.376	13.06
4	352696.366	632483.635	4.44
5	352700.004	632486.181	4.88
6	352704.738	632484.977	14.65
7	352703.861	632470.357	9.57
8	352704.422	632460.806	8.05
9	352703.863	632452.775	6.1
10	352703.323	632446.704	8.75
11	352701.650	632438.118	12.43
12	352697.711	632426.325	10.23
13	352688.425	632430.618	13.69
14	352675.972	632436.296	3.6
15	352672.650	632437.692	0.05
16	352672.638	632437.644	1.95
17	352670.859	632438.453	1.03
18	352669.864	632438.729	4.67
19	352665.546	632440.496	12.18
20	352669.621	632451.977	5.02
21	352670.693	632456.879	21.3
1	352673.414	632478.006	
S = 1544 mp.			

**LEGENDA**

- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
- TEREN/SPATIU VERDE STUDIAT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE
- AREAL CONSTRUIBIL PROPOS - UTR LFCm2

**INFORMATII PROIECT**

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



**PROIECTANT GENERAL**

SEF PROIECT	SEMNTURA
arh. Paul Pop	

**PROIECTAT**

arh. Paul Pop

**DESENAT**

arh. Baiceanu-Hendea Calina

**COORDONATOR URBANISM**

arh. Nadasan Carmen

**DENUMIRE PROIECT**

**Intocmire PUZ pentru marirea coeficientilor urbanistici in scopul construirii unei gradinite si crese**

**ADRESA AMPLASAMENT**

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 1-3, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DATE BENEFICIAR**

**BISERICA CRESTINA BAPTISTA MAGHIARA**

str. Nicolae Balcescu, nr. 2, Mun. Zalau, Jud. Salaj

**DENUMIRE PLANSA**

**REGLEMENTARI URBANISTICE - AREAL CONSTRUIBIL PROPOS**

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
13/2018	P.U.Z.	1:500	01.2019	U.06	297 x 420

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