



MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR

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



Certificat RO-3415 pentru
Sistem de Management al Calității
Conform ISO 9001:2008

DIRECȚIA URBANISM - ARHITECT ȘEF
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. înregistrare 12922 din 25.02.2016

CĂTRE,

LOCUITORII DIN STR. PĂDURII ȘI STR. CÂMPULUI
reprezențați prin CRIȘAN CRISTINA,
Zalău, str. Pădurii, nr. 35, jud. Sălaj

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată cu numărul 12467 din data de 23.02.2016, prin care solicitați informații cu privire la Regimul Tehnic al imobilului înscris în C.F. nr. 65810, situat pe strada Pădurii, proprietatea numitului Bertean Daniel-Florin, vă comunicăm următoarele:

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Zalău și al Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, imobilul este cuprins în Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse situate în exteriorul limitei construite protejate, funcțiunea dominantă a zonei fiind aceea de locuințe unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P - D+P+M / P+1;
- Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: culturi agricole în cadrul parcelei aferente; anexe gospodărești; 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 Sutilă 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;

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

- Condiții de construibilitate: front minim la stradă 15,00 m și suprafața minimă de 500,00 mp, pentru construcții izolate, respectiv 12,00 m și suprafața minimă de 300,00 mp pentru construcții cuplate și 8,00 m și suprafața minimă 150,00 mp pentru construcții înșiruite; Hmax = 6,00 m la cornișă; retragerea de minim 5,00 m, respectând însă aliniamentul existent; în cazul parcelării pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,50 m lățime; cele cu o lungime de max. 100 m - min. 2 benzi (total 7,00 m) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt; în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța min. între clădirile de pe aceeași parcela va fi de 4,50 m;

- Terenurile vor avea împrejmuiri 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 admis: 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 streășină).

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1020 din 13.10.2015 emis în scopul „Construire 5 locuințe semicolective cu câte 3 apartamente și împrejmuire teren” s-a solicitat beneficiarului întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Astfel, la cererea beneficiarului Bertean Daniel-Florin, în data de 24.11.2015 s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1159 în scopul „Întocmire Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea construirii a 5 locuințe semicolective P+E cu câte 3 apartamente și a împrejmuirii

terenului”. Așadar nu este vorba despre un Plan Urbanistic Zonal, ci despre un Plan Urbanistic de Detaliu prin care, conform Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (5), lit. b), 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. Conform art. 48, alin. (1), Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, iar conform art. 48, alin. (3), Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

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.).

Vă facem cunoscut faptul că Reglementările Urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic de Detaliu amintit, respectă prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Municipiului Zalău. Astfel, funcțiunea zonei este respectată, fiind propuse 5 locuințe semicolective cu câte 3 apartamente fiecare, cu regimul de înălțime P+1E. Frontul la strada Pădurii al parcelei este de 24,81 ml, iar suprafața totală a acesteia este de 2947,00 mp, astfel că se

îndeplinesc condițiile de constructibilitate, atât pentru întreg ansamblul, cât și pentru fiecare construcție, fiecareia revenindu-i o suprafață de 589,40 mp.

Cu privire la acces, vă facem cunoscut faptul că prin documentația de urbanism s-a prevăzut o alee cu lățimea de 7,00 ml din strada Pădurii, cu trotuar pe una din laturi, cu lățimea de 1,50 ml, prevăzându-se de asemenea o supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.

Amplasarea construcțiilor respectă prevederile RLU aferent PUG și ale Codului Civil. Astfel, locuințele vor fi poziționate paralel cu latura stângă a parcelei, la distanța de 3,00 m față de limita de proprietate și la distanța de 9,00 m între ele.

Vă informăm de asemenea că sunt respectați indicii urbanistici, acestia fiind: POT=24,94%, CUT=0,498, înălțimea nedepășind 6 m la cornișă sau streșină.

Referitor la problemele semnalate cu privire la utilitățile din zonă, prin Certificatul de Urbanism nr. 1159 din data de 24.11.2015, s-au solicitat beneficiarului avizele tuturor deținătorilor de utilități.

Fiind vorba despre un teren proprietate privată, Primăria nu poate îngerădi dreptul de construire al solicitantului, dacă se respectă prevederile Planului Urbanistic General.

Cu privire la amenajarea teritoriului și la amenajarea spațiilor verzi, vă facem cunoscut faptul că prin Planul Urbanistic de Detaliu este respectată suprafața minimă de spații verzi, și anume: min. 30mp/ap, în cazul de față 964,15 mp, deci o suprafață de 64,27 mp pentru fiecare apartament.

Documentația privind „Întocmire Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea construirii a 5 locuințe semicolective P+E cu câte 3 apartamente și a împrejuririi terenului” poate fi consultată la Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Zalău (cam. 8), în zilele de marți, miercuri și joi, între orele 13,00-14,00.

**Viceprimar,
ec. Fazakas Nicolae**



**Arhitect Șef,
pt. ing. Găvră Terezia**