



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. 186

din 25 iunie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 31907/20.04.2026 al Primarului municipiului Zalău, Raportul de specialitate nr. 31908/20.04.2026 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Certificatul de Urbanism nr. 850/29.08.2025; cu valabilitate până la data de 29.08.2027, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 31908/20.04.2026;

Raportul informării și consultării publicului nr. 31906/20.04.2026, nr. 45831/05.06.2026, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 1/25.02.2026;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin.1 lit. d), art. 45 lit. c), art. 48, 49, 50, 56 alin. 6, art. 57 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, pe teren proprietate privată, în suprafață de 1629 mp, înscris în C.F. nr. 79486 Zalău, nr. cad. 79486, situat în intravilanul Municipiului Zalău, pe str. Alexandru Lăpușneanu nr. 7C, beneficiar **RADU CONSTRUCT S.R.L.**, documentație **Anexă** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin prezenta hotărâre și în

conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la **Art. 1**, este de **3 ani** de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

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

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Călin-Cristian Fort



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina-Bianca Fazacaș**



MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

BENEFICIAR: RADU CONSTRUCT SRL

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚA COLECTIVĂ,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

ADRESA: STRADA ALEXANDRU LAPUȘNEANU, NR. 7C, MUN. ZALĂU,
JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 79486 ZALĂU, NR. CAD. 79486

PROIECTANT: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J31/717/2018
T E L : 0 7 4 7 1 1 2 4 0 5

COLECTIV ELABORARE:

Coord. Urbanism/Sef proiect
Proiectat:
Proiectat:
Proiectat instalații:

arh. RUXANDRA POP
arh. PAUL POP
arh. DENISA-BIANCA PETRIC
ing. ILONCZA DANIEL

DATA ELABORĂRII: DECEMBRIE 2025

NUMĂR PROIECT: 21/2025

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚA COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJARI EXTERIOARE”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

SURSA: GOOGLE MAPS



Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. NR. 79486, NR. CAD. 79486, în suprafața de 1629 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Accesul la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpuşneanu.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

UTR M2 – Subzona locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/servicii;

UTILIZĂRI ADMISE: Sunt admise următoarele utilizări: locuințe colective cu regim mediu de înălțime, instituții publice și servicii la primele niveluri; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; locuințe; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele; dotări învățământ; dotări sănătate; dotări de cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific; spălătorii auto și stații de întreținere auto.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Parcela este considerată construibilă dacă are $S_{min}=500mp$ și un front la stradă de min. 15m pentru clădirile construite în regim izolat, respectiv $S_{min}=200mp$ și un front la strada de min. 12m pentru clădirile construite în regim cuplat și $S_{min}=150mp$ și un front la stradă de min. 8m pentru clădirile construite în regim înșiruit.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în cazul parcelărilor noi Distanța minimă față de aliniament va fi de minimum 5,0 m.;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA: amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ora 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu ÎNĂLȚIMEA la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniamentul anterior. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR D+P+4E (16,5 m la cornișă/atic). Împrejurimile spre stradă pot avea ÎNĂLȚIMEA de maximum 2,00 m putând fi realizate atât din materiale transparente cât și materiale opace;

POSIBILITĂȚILE MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI P.O.T. max =50%; C.U.T. max =3,00 mp Adc/mp teren. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

STUDIU GEOTEHNIC

Din punct de vedere seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad IV pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficientilor $T_c=0,7$ sec și $a_g=0,10$ g, pentru un interval mediu de recurență IMR= 225 de ani.

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

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

În vecinătatea terenului studiat sunt construcții (locuințe) și teren agricol. Zona este definită de o vegetație specifică zonei de deal. Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un risc inexistent.

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

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ	Cote cap-bază strat	Nivel apă subterană	Descriere strate interceptate
Nume	-	m	m	m	-
F1	-amplasat conform planului de situație anexat	-	0,00-0,20	-	Sol vegetal
		-1,00-2,00	0,20-3,00	-	Argilă prăfoasă cafenie cu intercalații cenușii-ruginii
		-3,00-4,00	3,00-4,50	-	Argilă prăfoasă cafenie cu intercalații ruginii
		-4,50-5,00	4,50-6,00	-	Argilă prăfoasă cafenie cu intercalații cenușii-ruginii-PUCM
F2	-amplasat conform planului de situație anexat	-	0,00-0,20	-	Sol vegetal
		-	0,20-3,00	-	Argilă prăfoasă cafenie cu intercalații cenușii-ruginii
		-	3,00-4,50	-	Argilă prăfoasă cafenie cu intercalații ruginii
		-	4,50-6,00	-	Argilă prăfoasă

					cafenie cu intercalații cenușii- ruginii-PUCM
--	--	--	--	--	---

Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în foraje.

Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

Seismic amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g=0,10$ g și $T_c=0,7$ sec.

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

Adâncimea de fundare se va alege de către inginerul de structură, respectând adâncimea maximă de îngheț din zonă. Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Zalău, este de 0,70 m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat.

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. NR. 79486 Zalău, NR. CAD. 79486, în suprafață de 1629 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. – curți construcții, fâneață. Conform documentației topografice, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 2,50 m pe direcția nord est-sud vest.

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. NR. 79486, NR. CAD. 79486 și are o suprafață de **1629 mp**. Terenul este mărginit pe latura nordică de imobilul cu CF. NR. 68775, pe latura vestică de imobilul cu CF.NR. 76187 pe care a fost edificată

o locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+4E+Er, pe latura sudică de strada Alexandru Lăpușneanu, iar pe latura estică de imobilul cu CF. NR. 67899 pe care au fost edificate două locuințe cu regimul de înălțime P+2E.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

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

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform P.U.G. 2023 Zalău – UTR M2 – Subzona locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comerț/servicii; Regim maxim de înălțime conform UTR M2-D+P+4.

Caracterul actual este dominat atât de parcele cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime D+P+4E, în regim discontinuu cât și de locuințe semicolective sau individuale.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile din imediata vecinătate a amplasamentului au destinația de locuințe colective.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două tipuri de proprietate:

- zona străzilor - domeniu public de interes local
- terenuri private - proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Adâncimea de fundare se va alege de către inginerul de structură, respectând adâncimea maximă de îngheț din zonă. Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului și în cadrul arealului Zalău, este de 0,70 m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

Se recomandă utilizarea drenurilor pe toată suprafața amplasamentului studiat.

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

Nu este cazul în situația prezentată.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu a fost identificată în forajele executate pe amplasament.

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

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul "F" cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și perioada de colț $T_c=0.7$ secunde.

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

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului există locuințe colective cu regim de înălțime max D+P+4+Er, respectiv locuințe semicolective care sunt în stare bună. Fondul construit din imediata vecinătate este relativ nou.

3.12. Echiparea existentă

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Alexandru Lăpușneanu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", la faza P.U.D., conform temei de proiectare dată de către beneficiar.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului RADU CONSTRUCT SRL, înscris în C.F. nr. 79486, nr. cad. 79486, în suprafața de 1629 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. Accesul la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu.

În prezent, terenul este liber de construit. Se propune reglementarea parcelei în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință colectivă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință colectivă. Construcția va avea un regim de înălțime D+P+2+Er, înălțimea maximă de 12 m la cornișă/streașină (de la cota ± 0.00) și se va integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei. Funcțiunile

admise: locuințe, instituții publice și servicii la primele niveluri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice sau profesionale, lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, dotări pentru învățământ, sănătate și cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, spații plantate, amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific, spălătorii auto și stații de întreținere auto.

Se propune o zonă verde cu loc de joacă, respectiv un spațiu cu rol de punct gospodăresc.

Se vor prevedea parări – 2 loc/apartament.

Construcția se va retrage la o distanță minimă de 5.00 m față de aliniament (se va păstra aliniamentul existent în zonă), față de limita posterioară se va retrage cu $H/2$, min 5 m, respectiv $H/2$, minim 3 m față de limitele laterale. Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – $H/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Justificarea organizării parcajelor la nivel de demisol și a conformării volumetrice

Demisolul este propus cu funcțiunea de parcare, ca soluție de organizare a incintei prin introducerea locurilor de parcare în interiorul clădirii, în vederea reducerii parării la sol și a optimizării utilizării terenului. Din considerente funcționale și tehnice, nivelul de demisol poate avea o suprafață construită mai mare decât nivelurile supraterane, pentru a permite realizarea parcajului cu spațiile necesare circulațiilor auto, manevrelor și acceselor, în conformitate cu normele tehnice aplicabile. Nivelurile supraterane sunt configurate ca un volum compact, coerent din punct de vedere arhitectural și urbanistic, adaptat caracterului zonei.

Diferențierea amprentei la nivel de demisol față de amprenta nivelurilor superioare are caracter exclusiv funcțional și este determinată de necesitatea integrării parcajelor în clădire, fără a modifica regimul de construire și fără a afecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul aferent UTR M2. Amplasarea și conformarea construcției, inclusiv la nivel de demisol, respectă retragerile față de limitele parcelei și condițiile de amplasare prevăzute de

regulamentul de urbanism, soluția propusă neinstituind derogări de la prezentul regulament.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME D+P+2+ER
- ARIA CONSTRUITĂ: 536.64 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 2134.04 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Amplasarea clădirilor față de aliniament

În raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; 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 se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri; În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri; În cazul în care clădirea se

Învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și / sau balcoane pe cel puțin una din laturi, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și / sau balcoane; Se impune retragerea față de limitele laterale cu o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri; Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu. Aleile de incintă vor asigura atât accesul carosabil, cât și pietonal, fiind concepute pentru a facilita circulația vehiculelor și pietonilor. De asemenea, vor fi amenajate parări laterale, iar la capătul aleilor va exista o zonă dedicată pentru întoarcerea vehiculelor, astfel încât să se asigure un flux optim și sigur al circulației.

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

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de execuție, plastică arhitecturală și volumetria construcției vor fi în deplină concordanță cu arhitectura zonei.

NOTA: CF. NR. 79486 Zalău a imobilului cu NR. CAD. 79486 s-a înființat ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: CF. NR. 63789, NR. CAD. 63789, respectiv CF. NR. 67900, NR. CAD. 67900, iar CF. NR. 67900 Zalău a imobilului cu

NR. CAD. 67900 s-a înființat ca urmare a dezmembrării imobilului cu CF. NR. 63790, NR. CAD. 63790.

Pe terenul înscris în C.F. NR. 63790 Zalău s-au edificat în anul 2017, 2 construcții, Bloc de locuințe P+2E cu 6 apartamente și cu 6 locuri de parcare fiecare, în baza autorizațiilor de construire nr. 272/2015, respectiv nr. 273/2015.

Potrivit Anexei 2 din Legea 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul (Indicatori urbanistici): "daca o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții".

POT calculat la suprafața inițială- 33,63% (maxim cf. UTR M2-50%)

CUT calculat la suprafața inițială - 1.19 (maxim cf. UTR M2 3.00)

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul în situația prezentată.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Conform H.G. 525/1996 - 4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: *accese carosabile pentru locatari;* accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;* accese la parcaje și garaje.

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din strada Alexandru Lăpușneanu. Aleile de incintă vor asigura atât accesul carosabil, cât și pietonal, fiind concepute pentru a facilita circulația vehiculelor și pietonilor. De asemenea, vor fi amenajate parcuri laterale, iar la capătul aleilor va exista o zonă dedicată pentru întoarcerea vehiculelor, astfel încât să se asigure un flux optim și sigur al circulației.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 618.20 mp, 37.96% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii. În orice situație, se va respecta necesarul de spații verzi conform UTR-M2 – min. 2mp/locuitor.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcția nu va influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil. Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorativi și pomi fructiferi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform documentației topografice, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 2,50 m pe direcția nord est-sud vest.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

EXISTENT

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME -
- ARIA CONSTRUITĂ: -

- ARIA DESFĂȘURATĂ: -
- Hcornisa -
- POT existent -

PROPUS

- REGIMUL max de înălțime conform UTR M2 D+P+4E
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME propus D+P+2+ER
- ARIA CONSTRUITĂ: 536.64 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 2134.04 mp
- Hcornișă max conform UTR M2 16,5 m
- Hcornișă propus 12.00 m
- POT max conform UTR M2 50 %
- POT propus 32.94%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT max conform UTR M2	3.00
CUT propus	1.31

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apa potabilă și canalizare menajeră și canalizare pluvială. Utilitățile vor fi racordate la cele existente pe strada Alexandru Lapușneanu.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Alexandru Lapușneanu, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzută o firidă de distribuție, contorizare și protecție. De la firidă va fi racordat imobilul studiat prin cablu de tip cyaby montat îngropat.

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

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

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

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Alexandru Lapușneanu, printr-un branșament din

conduce de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 50 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate a amplasamentul studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu DN 20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi prevăzut un racord din conducte de PEID cu diametru exterior de 50 mm, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajera va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminul de racord la rețeaua de canalizare existentă va fi amplasat în zona limitei de proprietate a amplasamentul studiat. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigura condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Alexandru Lapusneanu.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 160/200 mm, cu descărcare la rețeaua de canalizare pluvială existentă pe strada Alexandru Lapusneanu. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarei vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă.

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

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

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	1629 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	1629 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	79486
• NR. CAD.	79486
• CLASA DE IMPORTANȚĂ	-
• CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPUȘ

• SUPRAFAȚA TEREN	1629 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	536.64 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	2134.04 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	632.83 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	459.53 mp
• POT propus	32.94 %
• POT max. conform RLU	50 %
• CUT propus	1.31
• CUT max. conform RLU	3.00
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	D+P+2+Er
• Hcornișă max	12.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	2 loc/apartament
• NR. C.F.	79486
• NR. CAD.	79486
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	II
• ZONA SEISMICĂ	"F"

5. CONCLUZII

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare. Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente. Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea UTR M2 – subzona locuințelor colective cu regim mic-mediu de înălțime și comerț/servicii. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe colective. Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

Data
MARTIE 2026

Întocmit,
arh. Pop Ruxandra

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SURSA: GOOGLE MAPS



SURSA: IMOBILE E-TERRA



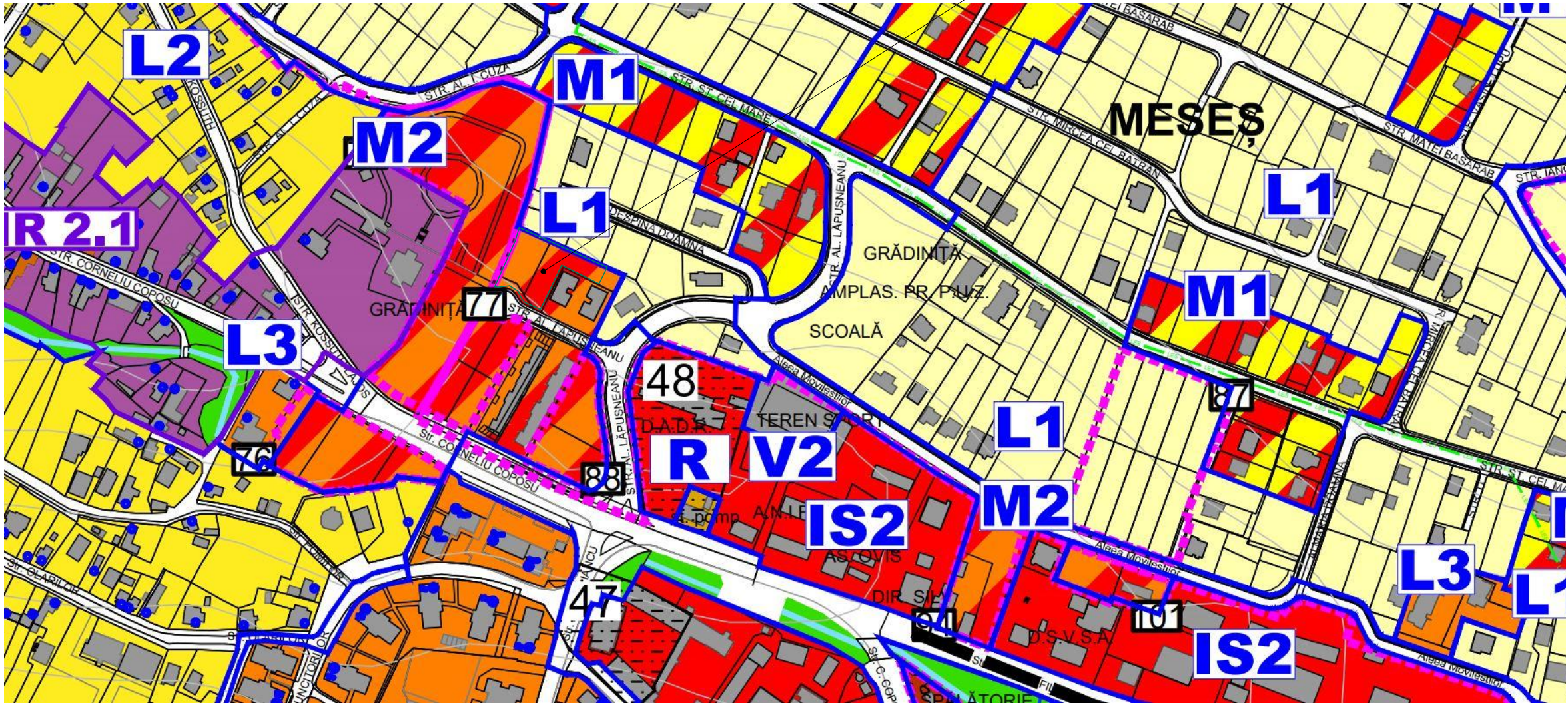
LEGENDA

TEREN STUDIAT



BENEFICIAR:
RADU CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT: Str. Alexandru
Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalau,
Jud. Salaj, CF. NR. 79486, NR. CAD.
79486
S = 1629 mp

ÎNCADRARE IN PUG ZALĂU APROBAT PRIN HCL NR. 98 DIN 27.04.2023- UTR- M2 - Subzonă mixtă locuințe colective
cu regim mediu de înălțime și comerț / servicii



INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

CLASA DE IMPORTANTA III

CATEGORIA DE IMPORTANTA C

atelier contrast
arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM/SEF PROIECT SEMNATURA

arh. Ruxandra Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Petric Denisa Bianca

DENUMIRE PROIECT

**INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA
COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI
EXTERIOARE**

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalau, Jud.
Salaj

DATE BENEFICIAR

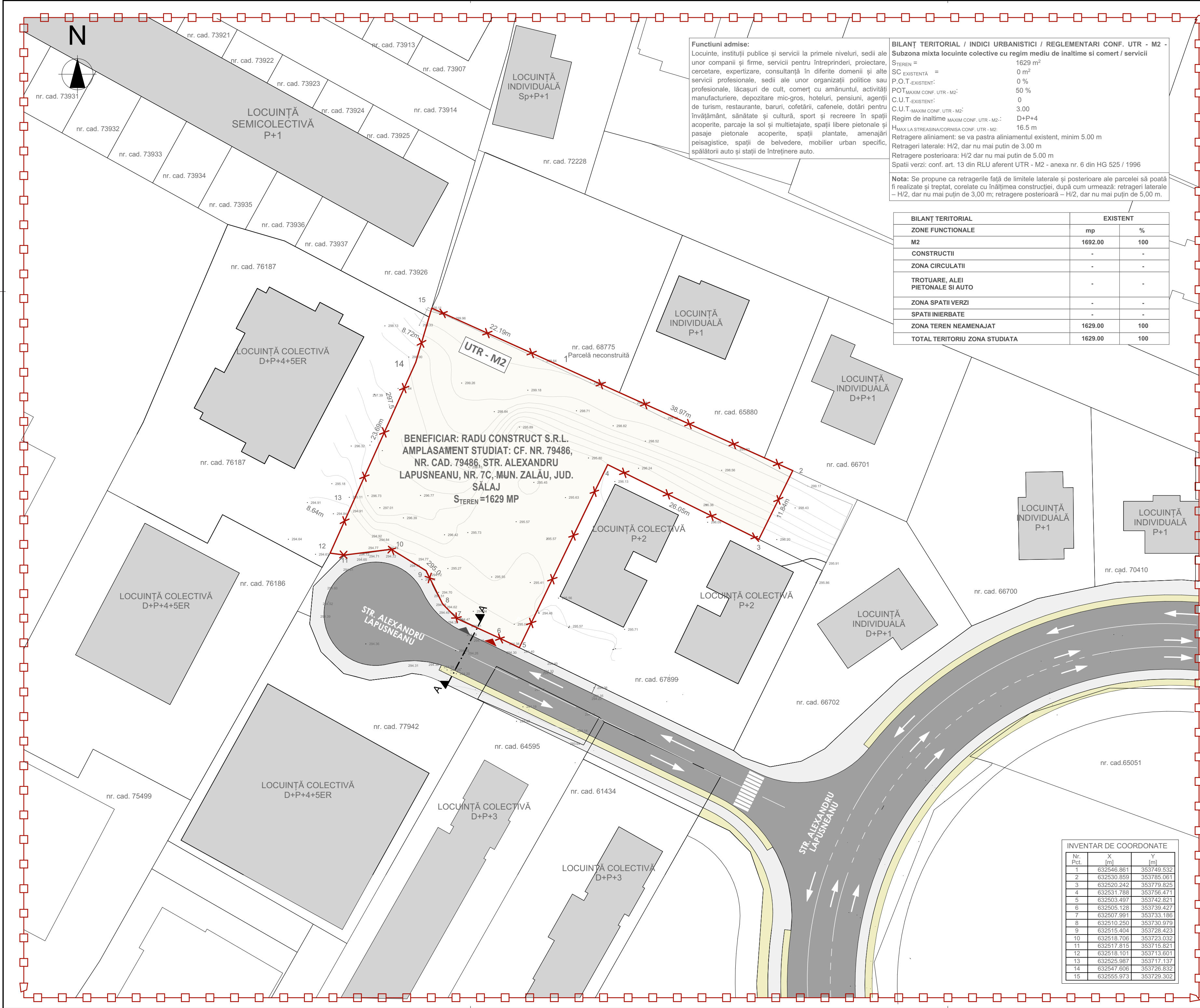
RADU CONSTRUCT SRL
Str. Morii, nr. 1A, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	PUD	1:5000	03.2026	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.



Funcțiuni admise:
Locuințe, instituții publice și servicii la primele niveluri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice sau profesionale, lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafelele, dotări pentru învățământ, sănătate și cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, spații plantate, amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific, spălătorii auto și stații de întreținere auto.

BILANȚ TERITORIAL / INDICI URBANISTICI / REGLEMENTARI CONF. UTR - M2 - Subzona mixta locuințe colective cu regim mediu de înaltime și comert / servicii

STEREN =	1629 m ²
SC EXISTENTĂ =	0 m ²
P.O.T.'EXISTENT' =	0 %
POT MAXIM CONF. UTR - M2:	50 %
C.U.T.'EXISTENT' =	0
C.U.T. MAXIM CONF. UTR - M2:	3.00
Regim de înaltime MAXIM CONF. UTR - M2:	D+P+4
H MAX LA STREASINA/CORNISA CONF. UTR - M2:	16.5 m
Retragere aliniament: se va pastra aliniamentul existent, minim 5.00 m	
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m	
Retragere posterioara: H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m	
Spații verzi: conf. art. 13 din RLU aferent UTR - M2 - anexa nr. 6 din HG 525 / 1996	

Nota: Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
M2	1692.00	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1629.00	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	1629.00	100

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- SUPRAFATA NEAMENAJATA
- CONSTRUCTII VICINE EXISTENTE
- DRUM PUBLIC
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATIU VERDE
- UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA
- NUMERE CADASTRALE
- ACCES AUTO / PIETONAL

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

CLASA DE IMPORTANTA III

CATEGORIA DE IMPORTANTA C

ateier contrast
arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL
SEF PROIECT/ COORD. URBANISM SEMNATURA
arh. Ruxandra Pop

PROIECTAT
arh. Paul Pop

PROIECTAT
arh. Denisa Bianca Petric

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT
Str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

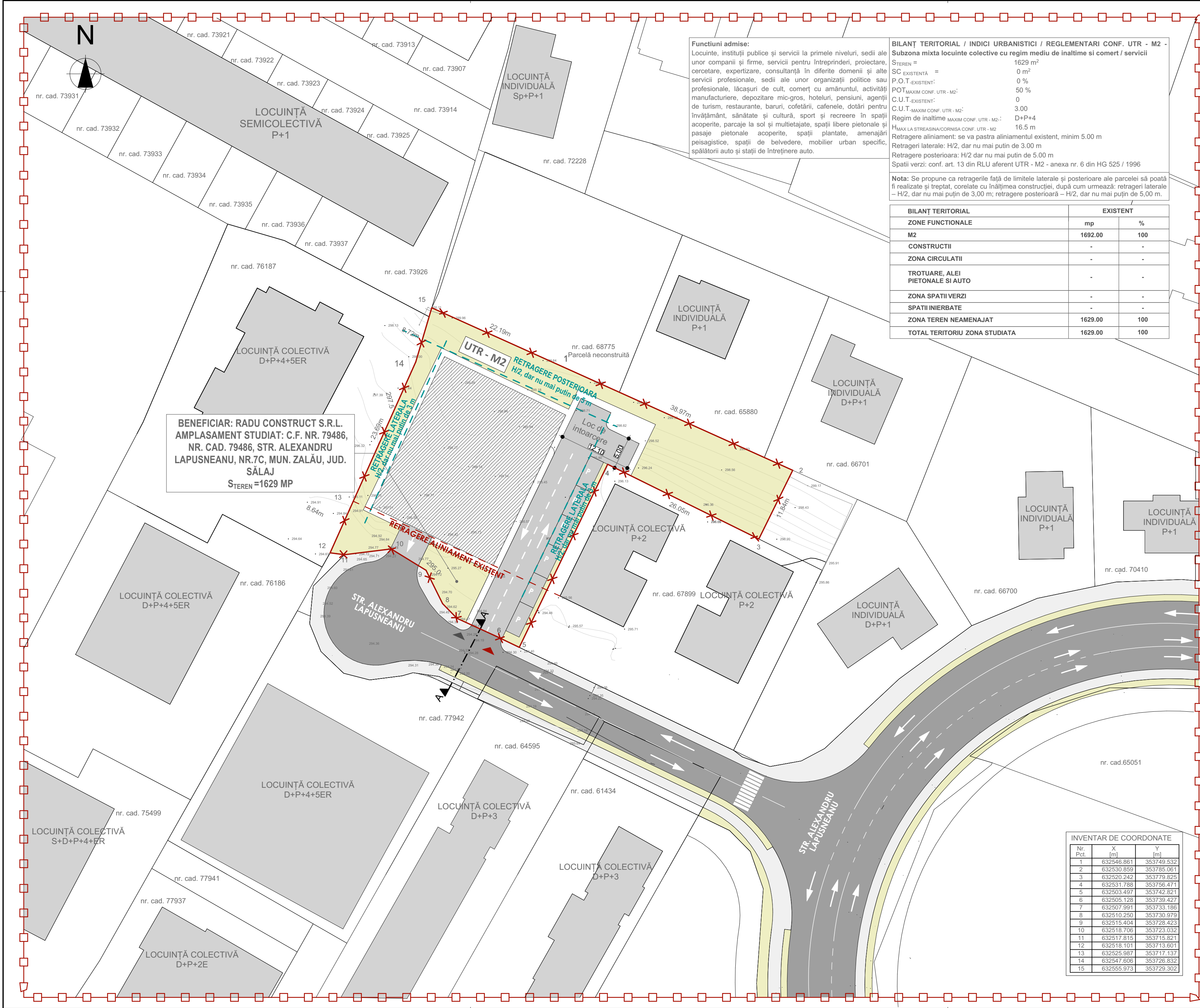
DATE BENEFICIAR
RADU CONSTRUCT SRL
Str. Marii, nr. 1A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA
SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	PUD	1:500	03.2026	U.02	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampile în original.

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632546.861	353749.532
2	632530.859	353785.061
3	632520.242	353779.825
4	632531.788	353756.471
5	632503.497	353742.821
6	632505.128	353739.427
7	632507.991	353733.186
8	632510.250	353730.979
9	632515.404	353728.423
10	632518.706	353723.032
11	632517.815	353715.821
12	632518.101	353713.601
13	632525.987	353717.137
14	632547.606	353726.832
15	632555.973	353729.302



Funcțiuni admise:

Locuințe, instituții publice și servicii la primele niveluri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice sau profesionale, lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, dotări pentru învățământ, sănătate și cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, spații plantate, amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific, spălătorii auto și stații de întreținere auto.

BILANȚ TERITORIAL / INDICI URBANISTICI / REGLEMENTARI CONF. UTR - M2 - Subzona mixta locuințe colective cu regim mediu de înălțime și comert / servicii

STEREN =	1629 m ²
SC EXISTENTĂ =	0 m ²
P.O.T. EXISTENT =	0 %
POT MAXIM CONF. UTR - M2 =	50 %
C.U.T. EXISTENT =	0
C.U.T. MAXIM CONF. UTR - M2 =	3.00
Regim de înălțime MAXIM CONF. UTR - M2 =	D+P+4
H MAX LA STREȘINĂ/CORNISĂ CONF. UTR - M2	16.5 m
Retragere aliniament: se va pastra aliniamentul existent, minim 5.00 m	
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m	
Retragere posterioară: H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m	
Spații verzi: conf. art. 13 din RLU aferent UTR - M2 - anexa nr. 6 din HG 525 / 1996	

Nota: Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
M2	1692.00	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1629.00	100
TOTAL TERITORIUL ZONA STUDIATA	1629.00	100

LEGENDA

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA DE PROPRIETATE

CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE

DRUM PUBLIC

ALEI DE INCINTA / PARCARI

CIRCULATII PIETONALE

RETRAGERE ALINIAMENT

RETRAGERE LATERALA / POSTERIOARA

ACCES AUTO / PIETONAL

SUPRAFATA EDIFICABILA

M2

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

79486

NUMERE CADASTRALE

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

CLASA DE IMPORTANTA III

CATEGORIA DE IMPORTANTA C

atelier POP

arhitect

arhitectură • design • urbanism

RUR

Ruxandra I. Pop

arhitect

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT/ COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Ruxandra Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Denisa Bianca Petric

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

RADU CONSTRUCT SRL

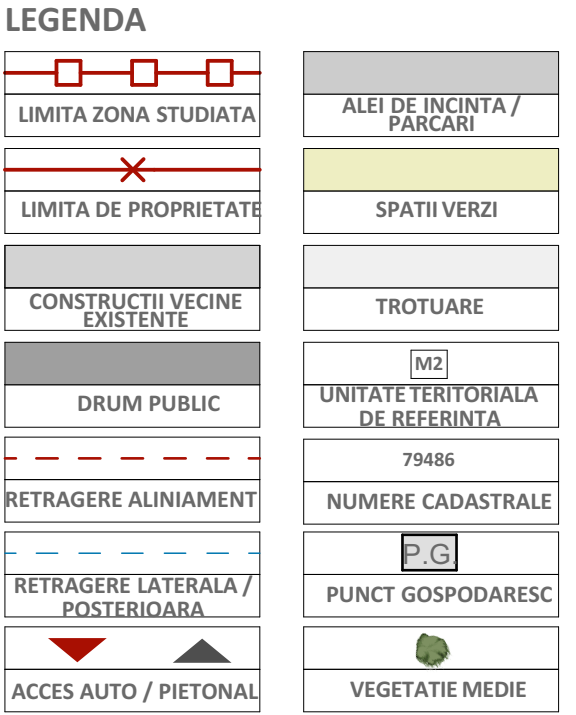
Str. Marii, nr. 1A, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	PUD	1:500	03.2026	U.03	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
	1629.00	100	1629.00	100
CONSTRUCTII	-	-	536.64	32.94
ZONA CIRCULATII	-	-	474.16	29.10
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-		
ZONA SPATII VERZI	-	-	618.20	37.96
SPATII INIERBATE	-	-	618.20	37.96
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1629.00	100	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	1629.00	100	1629.00	100

Nota: Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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



PROIECTANT GENERAL

Prof. Ruxandra Pop

PROIECTAT

Mar. Paul Pop

PROIECTAT

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalău, Jud.
Zalău

DATE BENEFICIAR

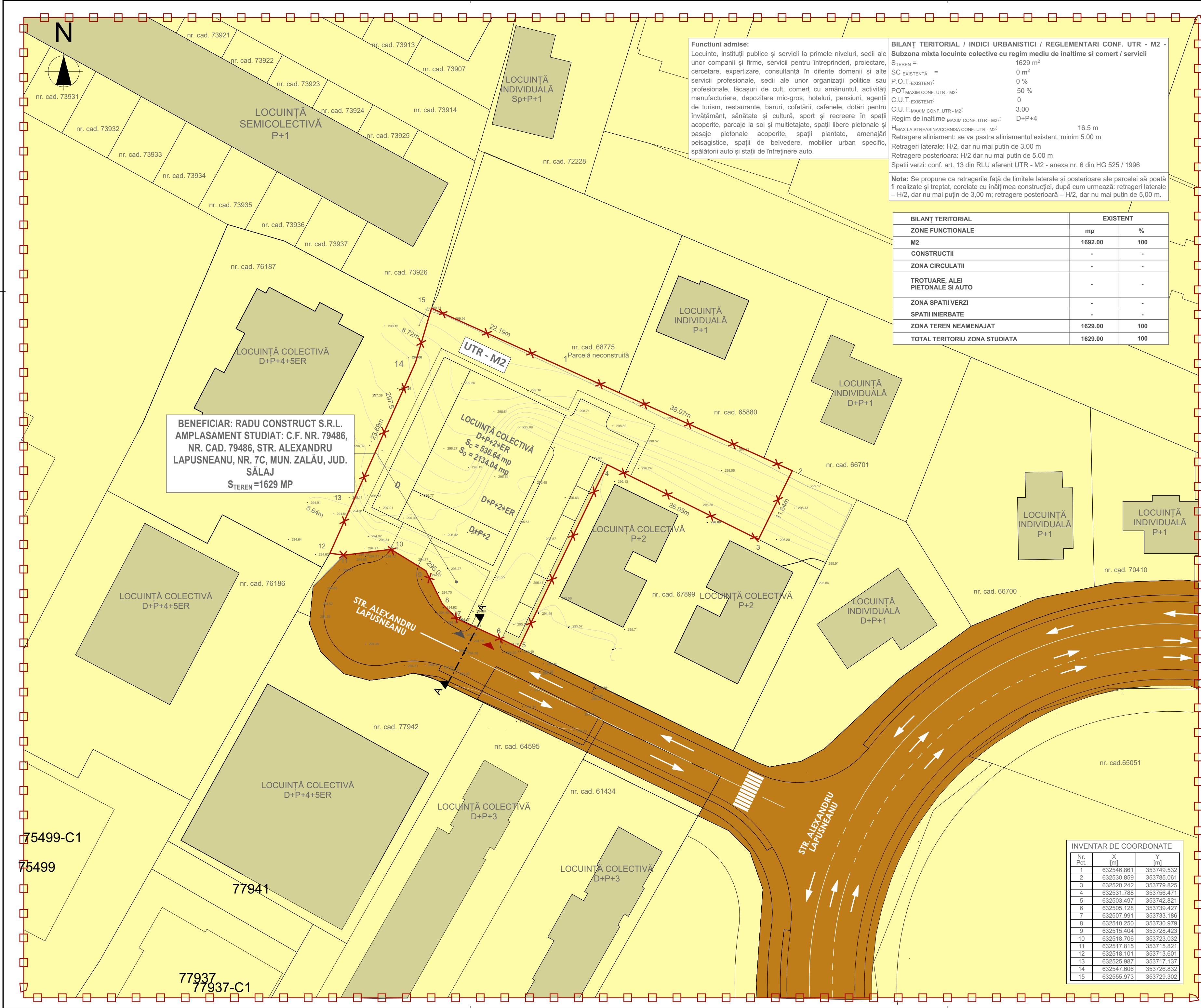
GRADU CONSTRUCT SRL
Str. Măgureș nr. 1 A, Municipiul Zalău, Județ Sălaj

DE NUMIRE PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE-POSSIBILITATE DE MOBILARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
2021/2025	PUD	1:500	03.2026	U.04	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în
 întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel
 pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original.



Funcțiuni admise:
Locuințe, instituții publice și servicii la primele niveluri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice sau profesionale, lăcașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafelele, dotări pentru învățământ, sănătate și cultură, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale și pasaje pietonale acoperite, spații plantate, amenajări peisagistice, spații de belvedere, mobilier urban specific, spălătorii auto și stații de întreținere auto.

BILANȚ TERITORIAL / INDICI URBANISTICI / REGLEMENTARI CONF. UTR - M2 - Subzona mixta locuințe colective cu regim mediu de înaltime și comert / servicii

STEREN =	1629 m ²
SC EXISTENȚĂ =	0 m ²
P.O.T.-EXISTENȚĂ	0 %
POT MAXIM CONF. UTR - M2:	50 %
C.U.T.-EXISTENȚĂ	0
C.U.T. MAXIM CONF. UTR - M2:	3.00
Regim de înaltime MAXIM CONF. UTR - M2:	D+P+4
HMAX LA STREASINA/CORNISA CONF. UTR - M2:	16.5 m
Retragere aliniament: se va pastra aliniamentul existent, minim 5.00 m	
Retrageri laterale: H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m	
Retragere posterioara: H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m	
Spații verzi: conf. art. 13 din RLU aferent UTR - M2 - anexa nr. 6 din HG 525 / 1996	

Nota: Se propune ca retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să poată fi realizate și treptat, corelate cu înălțimea construcției, după cum urmează: retrageri laterale – H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; retragere posterioară – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m.

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%
M2	1692.00	100
CONSTRUCTII	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
ZONA SPATII VERZI	-	-
SPATII INIERBATE	-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1629.00	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	1629.00	100

BENEFICIAR: RADU CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT STUDIAT: C.F. NR. 79486,
NR. CAD. 79486, STR. ALEXANDRU
LAPUSNEANU, NR. 7C, MUN. ZĂLAU, JUD.
SĂLAJ
S_{TEREN} = 1629 MP

INVENTAR DE COORDONATE		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	632546.861	353749.532
2	632530.859	353785.061
3	632520.242	353779.825
4	632531.788	353756.471
5	632503.497	353742.821
6	632505.128	353739.427
7	632507.991	353733.186
8	632510.250	353730.979
9	632515.404	353728.423
10	632518.706	353723.032
11	632517.815	353715.821
12	632518.101	353713.601
13	632525.987	353717.137
14	632547.606	353726.832
15	632555.973	353729.302

LEGENDA

LIMITA ZONA STUDIATA

LIMITA DE PROPRIETATE

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA 0.10 g

GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

CLASA DE IMPORTANTA III

CATEGORIA DE IMPORTANTA C

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT/ COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Ruxandra Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Denisa Bianca Petric

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

RADU CONSTRUCT SRL

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

DENUMIRE PLANSA

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	PUD	1:500	03.2026	U.05	420 x 594

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al ATELIER CONTRAST 2 S.R.L. și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampile în original.



INFORMATII PROIECT

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



atelier
contrast

arhitectură • design urbanism



RUXANDRA I. POP
ARHITECT
PROIECTANT GENERAL

2

PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM/SEF PROIECT

arh. Ruxandra Pop

PROIECTAT

arh. Paul Pop

PROIECTAT

arh. Petric Denisa Bianca

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA
COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI
EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Alexandru Lapusneanu, Nr. 7C, Mun. Zalău, Jud.
Sălaj

DATE BENEFICIAR

RADU CONSTRUCT SRL
Str. Morii, nr. 1A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

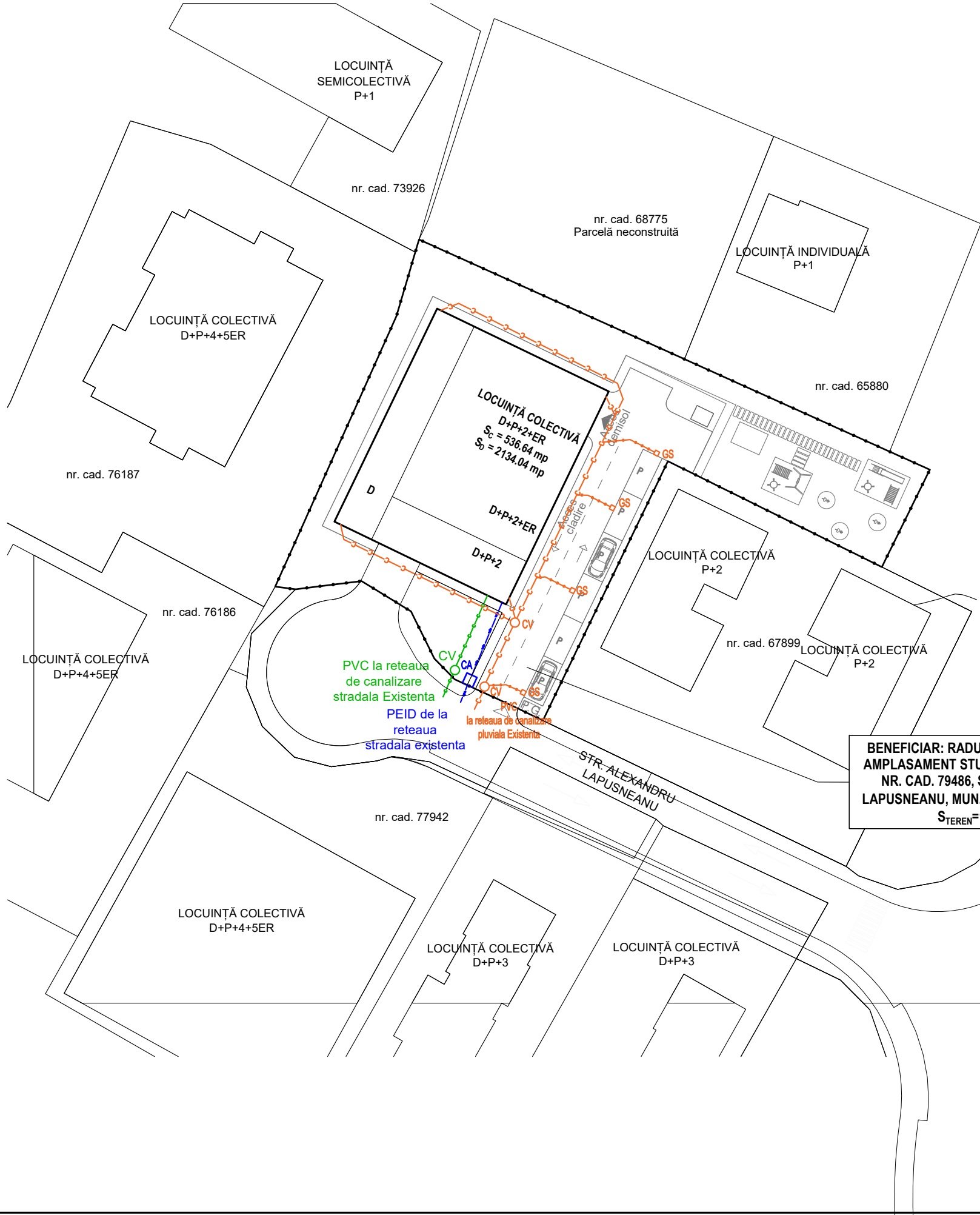
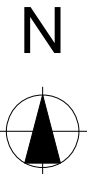
DENUMIRE PLANSĂ

ILUSTRARE URBANISTICA 3D

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSĂ	FORMAT
21/2025	PUD		03.2026	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.

PLAN DE SITUATIE
scara 1:500



LEGENDA:

- apa — Racord de alimentare cu apa PEID Ø50
- CA Camin de apometru
- — Racord canalizare menajera PVC Ø160/200 mm
- CV Camin de vizitare canalizare menajera
- — Racord canalizare pluviala PVC Ø200/250 mm
- CV Camin de vizitare canalizare pluviala
- GS Gura de scurgere

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

PROIECTANT GENERAL

COORD. URBANISM	
arh. Ruxandra Pop	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Ilonca Daniel	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 79486, NR. CAD. 79486, Str. Alexandru Lapusneanu, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.
Str. Morii, nr. 1A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu apa si canalizare

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	P.U.D.	1:500	09.2025	AC01	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 semnaturile si stampila in original.

PLAN DE SITUATIE
scara 1:500



LEGENDA:

- FDCP** Firida de distributie, contorizare si protectie
Racord electric subteran - Propus

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

PROIECTANT GENERAL



arhitectură • design • urbanism

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Ruxandra Pop	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT INSTALATII	
ing. Ilonca Daniel	

DENUMIRE PROIECT

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 79486, NR. CAD. 79486, Str. Alexandru Lapusneanu, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

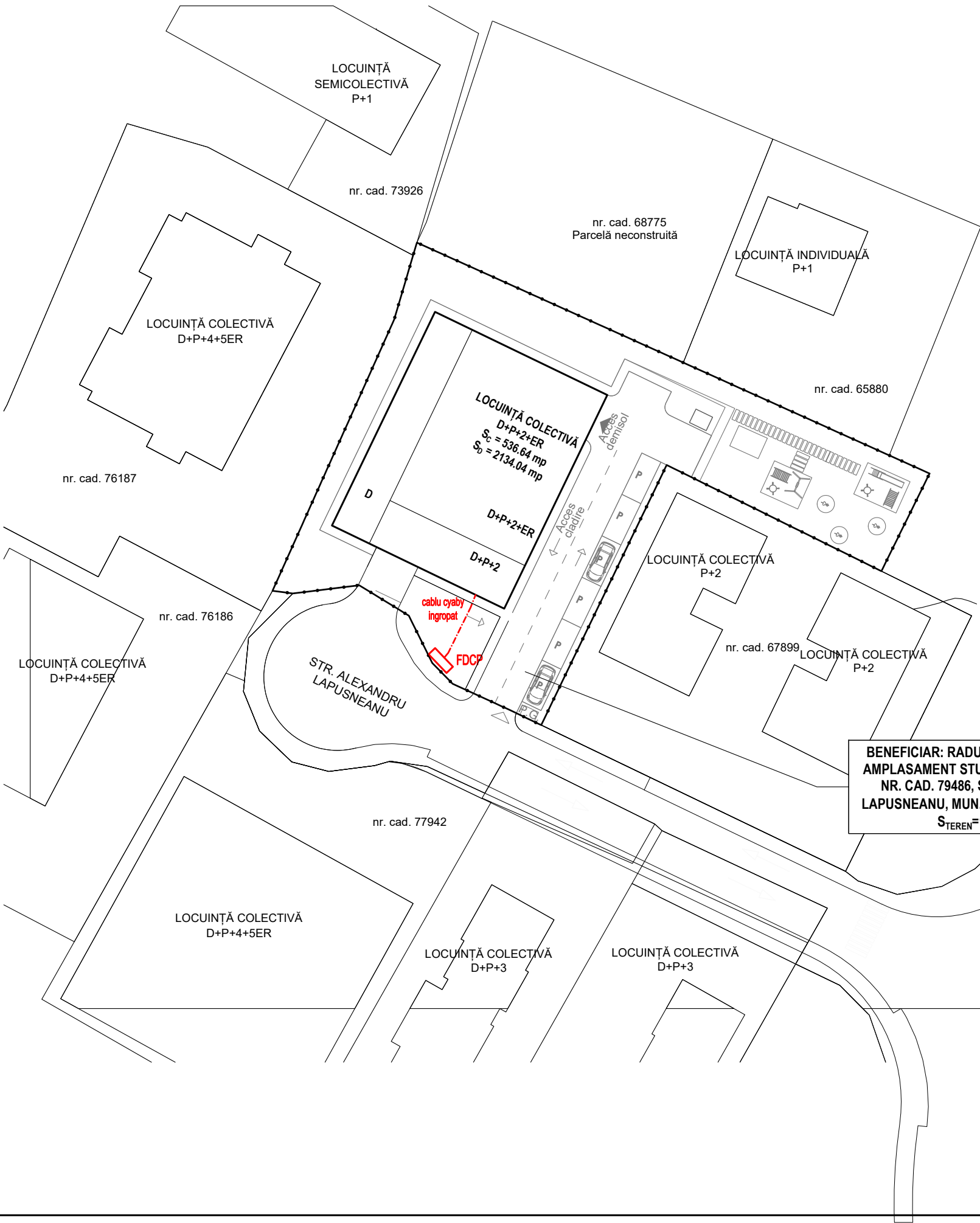
S.C. RADU CONSTRUCT S.R.L.
Str. Morii, nr. 1A, Mun. Zalau, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

PLAN DE SITUATIE
Alimentare cu energie electrica

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
21/2025	P.U.D.	1:500	09.2025	AE01	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 semnaturile si stampila in original.



BENEFICIAR: RADU CONSTRUCT S.R.L.
AMPLASAMENT STUDIAT: C.F. NR. 79486,
NR. CAD. 79486, STR. ALEXANDRU
LAPUSNEANU, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
S_{TEREN}=1629 MP