



**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

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din zonă mixtă (ZM) în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime” situat în municipiului Zalău, str. Freziilor nr. 25, beneficiar SC Field Residence SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 5300 din 19.01.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 5304 din 19.01.2023 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 292 din 22.03.2022, precum și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 5304 din 19.01.2023;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 3672 din 16.01.2023, nr., Avizul de oportunitate nr. 4 din 14.07.2022 aprobat prin Dispoziția primarului nr. 1514 din 10.10.2022 precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 2 din 20.01.2023;

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 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.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din zonă mixtă (ZM) în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime” situat în municipiului Zalău, str. Freziilor nr. 25, inițiată și finanțată de beneficiar SC Field Residence SRL, 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 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 „Plan urbanistic zonal pentru schimbare UTR din zonă mixtă (ZM) în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime” situat în municipiului Zalău, str. Freziilor nr. 25, beneficiar SC Field Residence SRL este de 3 ani de la

Corina Juc
wile

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 geoportulul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

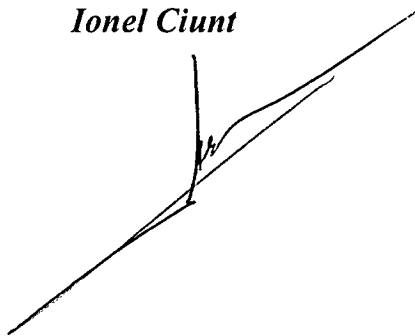
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

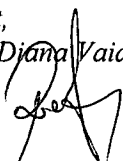
- Instituția Prefectului județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- beneficiar

Voturi: _____ "pentru"
 _____ "împotrivă"
 _____ "abțineri"

PRIMAR,
Ionel Ciunt



Întocmit,
Raluca Diana Vaida





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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 5300 din 19.01.2023

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„,„ **PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME** ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. , pentru imobilul format din terenuri proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75883 Zalău, nr. cad. 75883 în suprafață de 1.058,00 mp, respectiv C.F. nr. 75882 Zalău, nr. cad. 75882 în suprafață de 142,00 mp.

Conform Art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) , instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse.

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.)/P+10 (40 ap.), și de instituții și servicii publice la parter+mezanin. Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe la parter dacă Su<200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, parcări, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la stradă de 30,00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respective 2000 mp, front min. la stradă de 40,00 m și

adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10. Retragera față de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe colective, va fi de min. 10,00 m. Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10. Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (D=H). Hmax=12,00 m la cornișă pentru P+4 și 32,00 m pentru P+10, fără a se depăși distanța dintre aliniamente. Împrejmirile vor fi transparente cu Hmax=0,90 m (din fier sau plasă metalică), dublate cu gard viu. P.O.T.max=30,00%, C.U.T.max=1,50 – pentru P+4. P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=2,20 – pentru P+10. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996).

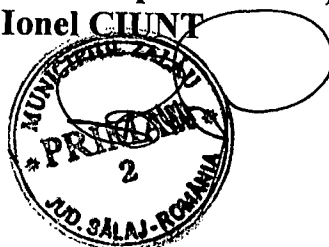
Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. ,, în suprafață de 1.200,00 mp.

Funcțiunea dominantă este de locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/P+1E.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de D+P+M/P+1E.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ne exprimăm inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre și solicit Consiliului Local al Municipiului Zalău să analizeze și să hotărască cu privire la adoptarea acestuia.

**Inițiator
Primarul Municipiului Zalău,
Ionel CIUNT**





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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 5304 din 19.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ):

„ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. , pentru imobilul format din terenuri proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75883 Zalău, nr. cad. 75883 în suprafață de 1.058,00 mp, respectiv C.F. nr. 75882 Zalău, nr. cad. 75882 în suprafață de 142,00 mp.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, Ionel CIUNT (în calitate de inițiator);
- Prevederile art. 47, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

Amplasamentul - Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5), instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse .

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.)/P+10 (40 ap.), și de instituții și servicii publice la parter+mezanin. Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe la parter dacă Su<200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, parcări, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă

are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la stradă de 30,00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respective 2000 mp, front min. la stradă de 40,00 m și adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe colective, va fi de min. 10,00 m. Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de $H/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10. Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$). $H_{max}=12,00$ m la cornișă pentru P+4 și 32,00 m pentru P+10, fără a se depăși distanța dintre aliniamente. Împrejmirile vor fi transparente cu $H_{max}=0,90$ m (din fier sau plasă metalică), dublate cu gard viu. P.O.T.max=30,00%, C.U.T.max=1,50 – pentru P+4. P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=2,20 – pentru P+10. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ **PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME** ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. , pentru imobilul format din terenuri proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75883 Zalău, nr. cad. 75883 în suprafață de 1.058,00 mp, respectiv C.F. nr. 75882 Zalău, nr. cad. 75882 în suprafață de 142,00 mp.

Regimul de înălțime maxim admis va fi de $D+P+M/ P+1E..$

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața totală de teren: St.= 1.200,00 mp.

P.O.T. max. existent admis ZM = 30,00 %

C.U.T. max. existent admis ZM = 2,20

P.O.T. max.propus = 25,00 %

C.U.T. max.propus = 0,60

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Freziilor.

Se modernizeaza circulatia conform documentatiilor intocmite pentru aceasta zona, pentru a putea realiza conexiuni atat la nivel auto, cat si pietonal.

Accesuri pietonale:

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățimea liberă de minim 1,50 m și înălțimea de max. 0,20 m.

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

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

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm.

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Parcaje:

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectandu-se prevederile HG Nr. 525 și a normelor locale. Se va asigura min. 1,5 loc de parcare/ apartament pentru zona de locuit.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Este interzisă parcarea și/sau staționarea autovehiculelor în afara proprietăților, pe spațiile publice (căi de circulație, spații verzi, etc).

Deșeurile menajere. Gunoiul menajer se va colecta selectiv în containere din PVC și se va transporta periodic prin unitatea specializată la rampa de gunoi.

Asigurarea utilităților:

Zona dispune de echipare tehnico-edilitară completă, astfel că se vor prevedea următoarele rețele exterioare necesare asigurării cu utilități a imobilului:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordarea la rețelele publice existente. Vor fi realizate racorduri prin conducte din PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 110 mm. Conductele vor fi pozate îngropat la adâncimea de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. Hidranții vor fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu apă prin bransamente individuale realizate din conducte de PEID, cămine de apometru la limita de proprietate și contoare de apă, clasa de precizie C dotate cu funcția de citire la distanță. Soluția tehnică de realizare a racordării va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC SN8 de tip KG cu diametrul de 200/250 mm. Pe traseul rețelei gravitaționale de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051.

Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160 mm și cămin propriu de racord. 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 panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a racordării și de echipare a stației de pompare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametre între 315 și 400 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi conectate la rețea prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm. 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.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată 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.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran.

Distribuția energiei electrice va fi realizată în cabluri armate pozate subteran și prin firide de distribuție conectate în buclă.

Imobilele vor fi racordate la rețeaua de alimentare cu energie electrică prin bransamente individuale realizate în cabluri armate pozate subteran și blocuri de măsură și protecție, amplasate la limita de proprietate.

Puterea absorbită necesară pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor imobile ale ansamblului 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 racordate emis de furnizorul local.

Zona va fi prevăzută cu iluminat public stradal, prin corpuri de iluminat eficiente energetic montate pe stâlpi și racordate la sistemul public din zonă.

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

Telecomunicatii:

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă. Beneficiarii investitiei vor încheia un contract cu o firmă specializată pentru asigurarea accesului la telefonie și internet.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, strada Freziilor , nr. 25, pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., în suprafață totală de 1.200,00 mp.

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilant teritorial:

P.O.T. max. existent admis ZM = 30,00 %

C.U.T. max. existent admis ZM = 2,20

- Suprafața totală de teren: St.= 1.200,00 mp.

Proiectul constă în realizarea unui complex de locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/ P+1 .

Regimul de înălțime maxim admis va fi de D+P+M/ P+1E.

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea conversiei urbanistice din UTR-Zona mixtă (ZM) în Zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max.propus = 25,00 %

C.U.T. max.propus = 0,60

Indici urbanistici admiși:

P.O.T. max. admis Lim = 25,00 %

C.U.T. max. admis Lim = 0,60

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunea dominantă este locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/P+1E.

UNITĂȚI SI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **Zona de locuit** – Subzona **Lim**- locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/P+1E.

– Zona de locuințe individuale cu regim mic de înălțime (**Lim**).

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă este de locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/P+1.

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; suprafața maximă (Aria construită desfășurată) va fi de 200 mp pentru funcțiunile enumerate mai sus.
- circulație pietonală și carosabila;
- parcări, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se încadrează în următoarele prevederi:

- front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
- suprafața minimă a parcelei de 500 mp pentru clădiri izolate;

Retragerea fata de aliniament va fi de minim 5,0 m fata de arterele de circulație existente și nou propuse.

Amplasarea clădirilor fata de limitele parcelelor/ unele față de altele

- se va respecta o distanță de min. 3,0 m fata de limitele laterale si posterioare;
- se vor respecta prevederile articolului 611 din Codul civil (Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin) cât și prevederile art. 612 – 615. Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat;
- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu înaltimea construcției mai inalte ($D=H$);

Regimul maxim de înălțime va fi D+P+M/P+1E.

Înălțimea maximă la cornișa/streășina va fi de 6.00 m calculată de la cota ± 0.00 a pardoselii finite a parterului.

Împrejmuiri :

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm din beton sau zidărie și înălțime totală recomandată de 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejmuiri opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsa de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Procentul maxim de ocupare a terenului admis - POT = max. 25,00 %.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)
CUT = max. 2,20 (Regimul de înălțime maxim propus este de Demisol+Parter+Mansarda/ Parter+1 Etaj, cu înălțimea maximă admisă de 6,00 m).

Documentația tehnică, proiect nr. 3/2022 întocmit de S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 292/ 22.03.2022, cu valabilitate până la data de 22.03.2023, emis în scopul: „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25.

Respectiv:

- ✓Certificatul de Urbanism nr. 292/ 22.03.2022, cu valabilitate până la data de 22.03.2023.
- ✓Extrase de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscris în C.F. nr. 75883 Zalău, nr. cad. 75883 în suprafață de 1.058,00 mp, respectiv C.F. nr. 75882 Zalău, nr. cad. 75882 în suprafață de 142,00 mp.
- ✓Aviz de oportunitate Nr.4 din 14.07.2022, aprobat prin dispoziția primarului Municipiului Zalău nr.1514 din 10.10.2022; ✓
- ✓Aviz nr. 1 din 18.01.2023 emis de Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, fond funciar, servicii publice, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat al municipiului Zalău;
- ✓Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060220304381 din 01.04.2022;
- ✓Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 2862/31.03.2022;
- ✓Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 213642709/07.04.2022;
- ✓Aviz Agenția Națională de Imbunătățiri Funciare - Filiala Teritorială de Imbunătățiri Funciare Sălaj, nr. 243/04.10.2022;
- ✓Aviz Directia de Sănătate Publică Sălaj – nr.288 din 10.10.2022.
- ✓Aviz de Gospodărirea apelor nr. SJ-4262 din 10.10.2022 - Administratia Națională Apele Române – Administrația Bazinală de apă Someș Tisa;
- ✓Aviz favorabil Orange România Communications S.A. nr. 002/31.03.2022;
- ✓Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 509/12.04.2022.

- ✓ Punct de vedere a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr.1337068 din 14.10.2022;
- ✓ Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj – Poliția Municipiului Zalău – nr. 68 - 218908 din 24.10.2022;
- ✓ Aviz de începere lucrări nr. 194/ 18.04.2022 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj și Proces Verbal de Recepție nr. 680 / 14.12.2022; ✓
- ✓ Decizia etapei de încadrare a planului nr. 38/09.11.2022 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;
- ✓ Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Blidar Anita Melinda (S.C. BAM GEOTECHFOR S.R.L., Cehu Silvaniei - 2022);

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 3 ani de la data aprobării .

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere cele mai sus expuse, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei **PETRE**



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia **GĂVRĂ**



ÎNȚOCMIT
Ioan **LĂPUȘ**





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

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 3672 din 16.01.2023.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
PENTRU ETAPA PREGĂTITOARE ȘI ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscris în C.F. nr. 74266 Zalău, nr. cad. 74266 în suprafață de 1.200,00 mp.

- beneficiari: S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., Zalău.

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, s-au finalizat primele două etape de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa pregătitoare și Etapa elaborării propunerilor, necesare aprobării planului.

Amplasament

Imobil situat conform P.U.G. 2010 Zalău – zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse.

Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului: ing. Lupou Ioan din cadrul Direcției Urbanism – Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, telefon: 0260-610550, int. 137.

Documente eliberate de Municipiul Zalău în vederea elaborării documentației de urbanism, care are ca finalitate aprobarea acesteia, sunt:

- CU nr. 292 din 22.03.2022, emis în scopul întocmirii documentației de urbanism mai sus amintite;
- Avizul de Oportunitate al Arhitectului Șef nr. 4 din 14.07.2022;
- Dispoziția Primarului Municipiului Zalău nr. 1514 din 10.10.2022 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 4 din 14.07.2022.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ: 14.09.2022 – 20.10.2022.

În data de 14.09.2022 s-a întocmit Anunțul public nr. 72590 cu privire la intenția beneficiarei, **S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., Zalău**, de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ): „**SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25..

Acest anunț public a fost afișat în 16.09.2022 la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro), precum și în presa locală. De asemenea, în data de 16.09.2022 a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

Observațiile și sugestiile în scris a cetățenilor interesați privind intenția de elaborare a planului de urbanism amintit puteau fi transmise până în data de 06.10.2022, iar răspunsurile la eventualele sesizări urmau a fi publicate pe site-ul Primăriei Municipiului Zalău (www.zalausj.ro – secțiunea Informații Publice/Urbanism) până în data de 20.10.2022.

În cadrul acestei etape nu au fost înregistrate la Primăria Municipiului Zalău observații, sugestii sau alte adrese privitoare la PUZ-ul în discuție.

**Etapa II – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ:
31.10.2022 – 08.12.2022.**

S-a întocmit anunțul public nr. 86973 din 31.10.2022, privind finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ-ul în cauză. Acest anunț a fost afișat în 01.11.2022 la afișierul și pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Zalău și a fost publicat, prin grija beneficiarului, în presa locală și a fost transmis proprietarilor de terenuri învecinate cu cea studiată prin PUZ.

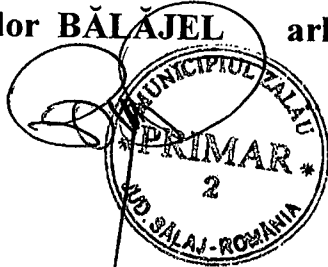
Concomitent cu publicarea anunțului a fost amplasat pe teritoriul zonei studiate, în data de 01.11.2022, un panou de informare, rezistent la intemperii, conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

În cadrul celei de a doua etape de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu cele ale *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019* observațiile sau sugestiile cetățenilor s-au putut depune la Centrul de Relații cu Publicul până în data de 23.11.2022, dată la care a fost programată și o dezbatere publică privind documentația de urbanism în cauză. La această dezbatere nu s-au prezentat cetățeni interesați de planul urbanistic zonal propus și nici nu au fost înregistrate observații legate de acesta.

Astfel sunt finalizate primele două etape de informare și consultare a publicului din *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, drept pentru care se

întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor* privind documentația: PLAN URBANISTIC ZONAL „SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25..

VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE

ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. Ioan LUPOU

F7 - Aviz Plan Urbanistic Zonal

ROMÂNIA
Județul SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L. , cu domiciliul/sediul²⁾ în județul SĂLAJ, municipiul/orașul/comuna Zalău, satul .., sectorul....., cod poștal, strada Constantin Dobrogeanu Gherea , nr. 4, bl.-, sc. -,ap.-; telefon/fax, e-mail, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 2 din 20.01.2023

Pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - pe terenul situat în Zalău, strada Freziilor , nr. 25. , pentru imobilul format din terenuri proprietăți private a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscrise în C.F. nr. 75883 Zalău, nr. cad. 75883 în suprafață de 1.058,00 mp, respectiv C.F. nr. 75882 Zalău, nr. cad. 75882 în suprafață de 142,00 mp.

Inițiator: S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., cu sediul în Zalău , strada Constantin Dobrogeanu Gherea , nr. 4,;

Proiectant: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L., cu sediul în localitatea Zalău, strada Olarilor, nr.4A, județul Sălaj;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) , instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse .

Funcțiunea dominantă a zonei este: locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.)/P+10 (40 ap.), și de instituții și servicii publice la parter+mezanin. Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesioni libérale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă Su<200 mp, creșe/grădinițe la parter dacă Su<200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, parcări, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Caracteristici ale parcelelor: Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la stradă de 30,00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respective 2000 mp, front min. la stradă de 40,00 m și adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe

colective, va fi de min. 10,00 m. Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10. Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte (D=H). Hmax=12,00 m la cornișă pentru P+4 și 32,00 m pentru P+10, fără a se depăși distanța dintre aliniamente.

Indici urbanistici:

P.O.T.max=30,00%, C.U.T.max=1,50 - pentru P+4.

P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=2,20 - pentru P+10.

Regim de înălțime: P+4E sau P+10E.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG 2010, aprobat cu HCL. nr. 117 din 17.05.2010, prelungit termen de valabilitate cu HCL. nr. 161 din 15.05.2020 - imobilul se află în zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5), instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse.

P.O.T.max=30,00%, C.U.T.max=1,50 - pentru P+4.

P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=2,20 - pentru P+10.

Regim de înălțime: P+4E sau P+10E.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi :

Zona de locuit - Subzona Lim - locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/ P+1.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale, cu regim mic de înălțime max. D+P+M sau P+1E.

Funcțiuni complementare admise în zonă sunt:

- servicii comerciale, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii, dispensar / cabinet medical, sedii firme, servicii profesionale din categoria celor liberale, creșe / grădinițe; suprafața maximă (Aria construită desfășurată) va fi de 200 mp pentru funcțiunile enumerate mai sus.
- circulație pietonală și carosabila;
- parcuri, garaje;
- spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii;
- construcții și amenajări de echipare edilitară;

Regim de construire: - Regimul de înălțime propus este D+P+M sau P+1E (6 m la cornișă/ streășină).

- H max = - 6 m - la cornișă/ streășină.;
- POT max = 25 %;
- CUT max = 0,60;

Ca urmare a analizei documentației, de către membrii C.T.A.T.U. în perioada 10.01.2023 - 20.01.2023, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

.....
.....
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (1), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

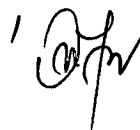
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 292 /22.03.2022, emis de Primăria Municipiului Zalău.

Arhitect - Șef
arh. Vlad Andrei PETRE



Sef. Serviciu
ing. Terezia GĂVRĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU
COMISIA LOCALĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înregistrare: 4305 din 18.01.2023

AVIZ NR. 1 din 18.01.2023

Comisia municipală de urbanism și amenajarea teritoriului **ZALĂU** a analizat, în ședința de lucru din data de 18.01.2023, documentația tehnică privind:

întocmire PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTĂ (ZM) ÎN ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE S.R.L.
PROIECTANT: S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

Analizând documentația prezentată s-au constatat următoarele: comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, fond funciar, servicii publice, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat al municipiului Zalău, constituită conform H.C.L nr. 142 din 28 aprilie 2022 a **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU**, acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru **întocmire PUZ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTĂ (ZM) ÎN ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**

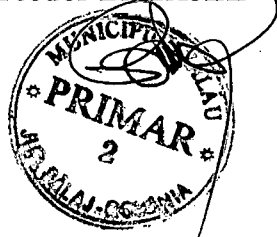
la adresa: **Zalău, str. Freziilor, nr. 25**

cu următoarele condiții:

achitat taxa de 15 lei, conform chitanței nr.

din data de

PREȘEDINTE,
Teodor BĂLAJEL



SECRETAR,
Alexandru LAKATOS

Handwritten signature of Alexandru Lakatos, the Secretary of the Commission.



**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

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L. , cu sediul în județul Sălaj, municipiul Zalău, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 4, înregistrată cu nr. 30803 din 08.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

**AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 4 din 14.07.2022**

pentru elaborare: „**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME** ” - situat în Zalău, strada Freziilor , nr. F.N. , pentru imobilul format din teren proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscris în C.F. nr. 74266 Zalău, nr. cad. 74266 în suprafață de 1.200,00 mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., înscris în C.F. nr. 74266 Zalău, nr. cad. 74266 în suprafață de 1.200,00 mp, situat în intravilanul municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat se află în Zalău, strada Freziilor, nr. F.N..

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Imobil situat conform P.U.G. 2010 Zalău – zona mixtă (ZM) cuprinde subzona locuințe cu regim mediu-mare (LFCM5) și instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate (ISP3) propuse.

Funcțiuni admise în zonă:

Conform P.U.G. 2010 Zalău – funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 (10 ap.)/P+10 (40 ap.), și de instituții și servicii publice la parter+mezanin. Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii libere, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă $Su < 200$ mp, creșe/grădinițe la parter dacă $Su < 200$ mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, parcări, garaje, circulație pietonală și carosabilă, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la stradă de 30,00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respective 2000 mp, front min. la stradă de 40,00 m și adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10. Retragerea față de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe colective, va fi de min. 10,00 m. Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de $H/2$ la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10. Distanța dintre două construcții de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$). $H_{max}=12,00$ m la cornișă pentru P+4 și 32,00 m pentru P+10, fără a se depăși distanța dintre aliniamente. Împrejmuirile vor fi transparente cu $H_{max}=0,90$ m (din fier sau plasă metalică), dublate cu gard viu. P.O.T.max=30,00%, C.U.T.max=1,50 – pentru P+4. P.O.T.max=20,00%, C.U.T.max=2,20 – pentru P+10. Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Aspectul exterior al clădirilor va fi în acord cu funcțiunea acestora. Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal constituită, conform destinației construcției și numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică (H.G. nr. 525/1996).

Se propune întocmirea unui plan urbanistic zonal (PUZ) – „ PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONĂ MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ” - situat în Zalău, strada Freziilor, nr. F.N.

Funcțiunea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal va fi de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime propus, situate în exteriorul limitei construite protejate .

UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuințe individuale cu regim mic de înălțime D+P+M/ P+1 .

– Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR .

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, după cum urmează: 5,00 m față de limita principală; se vor asigura retrageri față de limitele laterale- min 2 m (o latură), min 3 m (latura opusă) și față de limita posterioară de min. 3,00 m.

Regimul de înălțime maxim propus este de Demisol+Parter+Mansardă/ Parter+1 Etaj, cu înălțimea maximă admisă la cornișă/ streșină de 6,00 m.

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Bilant teritorial

S teren = 1.200,00 mp

P.O.T. max.existent admis = 30,00 % - Zona mixtă (ZM)

C.U.T. max.existent admis = 2,20 - zona mixtă (ZM)

P.O.T. max.propus = 25,00 %

C.U.T. max.propus = 0,60

Hmax propus = 6 m- la cornișă/ streșină .

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- sistematizare verticală și amenajări de incintă aferente – alei, parcaje, rigole, spații verzi;
- rezolvarea echipării edilitare: alimentarea cu apă, racordul de canal menajer și pluvial, curent electric , se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

5. Capacitățile de transport admise: toate categoriile de transport rutier.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- a) Avizul administratorului rețelei de apă/canal;
- b) Avizul administratorului rețelei electrice;
- c) Avizul administratorului rețelei de gaz;
- d) Avizul administratorului de salubritate;
- e) Avizul administratorului de telefonizare;
- f) Avizul comisiei de urbanism;
- g) Aviz O.C.P.I. de începere a lucrărilor topografice și recepția lucrărilor topografice;
- h) Aviz A.N.I.F. privind îmbunătățirile funciare din zonă;
- i) Aviz D.S.P. ;
- j) Punct de vedere I.S.U.;
- k) Aviz Poliția rutieră ;
- l) Aviz S.G.A.;
- m) Aviz Agentia de Protectia Mediului;

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului potrivit *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019*, după cum urmează:

1. Etapa pregătitoare

- pentru demararea etapei pregătitoare, beneficiarul va depune la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău o cerere însoțită de copia certificatului de urbanism, copia avizului de oportunitate, memoriu de prezentare, planul de încadrare în zonă și planul de situație propus;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind intenția de elaborare a documentației de urbanism; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la intenția de elaborare PUZ; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – A. Model panou 1.

2. Etapa elaborării propunerilor

- inițiatorul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei elaborării propunerilor la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Municipiului Zalău, însoțită de o documentație care să cuprindă propunerile preliminare din PUZ;
- inițiatorul PUZ-ului va publica în presa locală un anunț privind demararea etapei de elaborare a propunerilor preliminare; modelul anunțului și termenele privind primirea observațiilor din partea publicului interesat, cât și data dezbaterii publice în ceea ce privește planul de urbanism în cauză, se vor stabili de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Zalău;
- inițiatorul PUZ-ului va înștiința în scris proprietarii terenurilor învecinate celei care a generat elaborarea documentației de urbanism, posibil afectați de aceasta, privind etapa elaborării propunerilor preliminare; dovada anunțului din presa locală și înștiințările în scris a proprietarilor terenurilor învecinate vor face parte integrantă din documentația finală;
- inițiatorul PUZ-ului va afișa într-un loc vizibil, pe teritoriul zonei tratate, un panou de informare cu privire la etapa elaborării propunerilor preliminare a documentației; panoul va fi conform Anexei 1 la Ordinul nr. 2701/2010 – B. Model panou 2.

3. Etapa aprobării planului

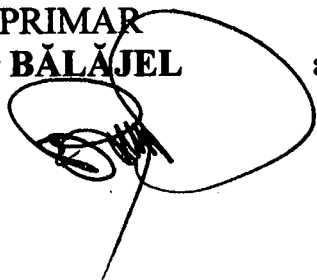
- beneficiarul PUZ-ului va depune o cerere în vederea parcurgerii etapei de transparență decizională la Centrul de Relații cu Publicul din cadrul Primăriei

Municipiului Zalău, însoțită de documentația de urbanism completă, în 4 exemplare (piese scrise, piese desenate, avizele solicitate prin CU emis în scopul întocmirii PUZ, CD cu fișierele PDF și DWG/DXF);

- după expirarea perioadei de transparență decizională, conform art. 59, alin. (4) din *Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului*, înainte ca planul de urbanism să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Zalău, beneficiarul PUZ-ului va face dovada restituirii către Municipiului Zalău a cheltuielilor efectuate cu publicarea anunțului prevăzut de art. 7 din *Legea nr. 52 din 2003 privind transparența decizională din administrația publică*.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 292 din 22.03.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău.

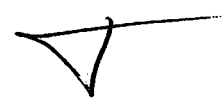
VICEPRIMAR
Teodor BĂLĂJEL



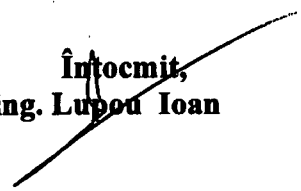
ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
ing. Lupou Ioan





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

DISPOZIȚIA nr. 15115
din 10.10. 2022

privind aprobarea avizului de oportunitate pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare UTR din zonă mixtă (ZM), în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, strada Freziilor, beneficiar S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L.

Având în vedere:

- Avizul de oportunitate nr. 4 din 14.07.2022, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Certificatul de urbanism nr. 292 din 22.03.2022, emis de Primarul Municipiului Zalău;
- Referatul de aprobare al Direcției Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 78575 din 03.10.2022;

În conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1), lit. c), din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 155, alin. (1), lit. e) și art. 196, alin. (1), lit. b), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

DISPUN

Art.1. Se aprobă **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 4 din 14.07.2022**, întocmit de Direcția Urbanism - Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, pentru întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare UTR din zonă mixtă (ZM), în zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, strada Freziilor, beneficiar S.C. FIELD RESIDENCE S.R.L., anexat prezentei dispoziții.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect Șef.

Art.3. Prezenta dispoziție se comunică cu:

- Primarul Municipiului Zalău;
- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism- Arhitect Șef;
- beneficiar PUZ.

PRIMAR,
Ionel Ciunt



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

ateliercontrast2@gmail.com

Str. Padurii, Nr. 33B, bl. C6, ap. 3, bir. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA OBIECTULUI DE INVESTITII

**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR
DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU
REGIM MIC DE INALTIME**

ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

FIELD RESIDENCE SRL

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalau, Jud. Salaj

PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA

S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.

Str. Padurii, Nr. 33B, bl. C6, ap. 3, bir. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

E-mail ateliercontrast2@gmail.com

Telefon 0747112405

COORD. URBANISM

PROIECTAT

DESENAT

arh. Carmen Nadasan

arh. Paul Pop

arh. Paul Pop

NUMAR PROIECT

3/2022

FAZA DE PROIECTARE

AVIZ OP.

DATA ELABORARII

APRILIE 2022

MUNICIPIUL ZALĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU	
Nr. de înregistrare	30803
Ziua 08 luna 04 anul 2022	

CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU

DIRECTIA URBANISM-ARHITECT SEF

Subsemnatul (a) **FIELD RESIDENCE SRL** domiciliat în

ZALAU str. **C.D. GHEREA**, nr. **4**, bl., sc., ap.

telefon **0747 112 405**, CNP

adresă mail **CUI 38935237** solicit:

**-AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU "INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE
UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME"**

Solicit comunicarea răspunsului pe adresa de mail indicată mai sus.

Data
08.04.2022

Semnatura

" Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției"

*Se LUPOU
12-04-2022*

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

DENUMIRE LUCRARE: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**

AMPLASAMENT: **Mun. Zalău, Jud. Sălaj, CF. NR. 74266, NR. CAD. 74266**

BENEFICIARI: **FIELD RESIDENCE SRL**

NUMĂR PROIECT: **3 / 2022**

FAZĂ: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

PROIECTANT GENERAL: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
Str. Pădurii, nr. 33B, bl. C6, ap. 3, bir. 1, Mun. Zalău,
Jud. Sălaj
Tel: 0747 112 405

COLECTIV ELABORARE:

Coordonator urbanism: **arh. CARMEN NĂDĂȘAN**
Proiectat: **arh. PAUL POP**
Desenat: **arh. PAUL POP**

DATA ELABORĂRII: **APRILIE 2022**

1.1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚII PROPUSE/INDICATORI PROPUȘI

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **FIELD RESIDENCE SRL** pentru obținerea Avizului de Oportunitate în scopul **“ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME”**. Terenul, proprietate privată, se afla situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Amplasamentul studiat este format din teren proprietate privată **FIELD RESIDENCE SRL**, înscris în C.F. nr. 74266, nr. cad. 74266, în suprafața de 1200,00 mp. În C.F. nu exista sarcini.

Amplasamentul studiat se învecinează pe latura nordică și estică cu drumuri publice, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Accesul pe teren, atât auto cât și pietonal se va realiza din strada Freziilor și din drumul public de pe latura nordică.

Parcarea și staționarea autovehiculelor se vor realiza pe terenul beneficiarului. Se vor asigura minim două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală propusă.

Elaborarea P.U.Z. a fost impusă prin Certificatul de urbanism nr. 292 din 22.03.2022, eliberat de Primăria Municipiului Zalău.

Cadrul conținut 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.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de nouă strategie de dezvoltare urbană propusă prin documentație.

Obiectivele principale propuse prin această documentație sunt:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;
- împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- organizarea urbanistic - arhitecturală a zonelor propuse;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- reglementarea indicilor constructivi și a indicatorilor urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform PUG 2010-functiunea dominantă a zonei este de locuințe colective, cu regim mediu-mare de înălțime P+4(10ap.)/P+10(40 ap.) și de instituții și servicii publice la parter+mezanin. Funcțiuni complementare admise în zonă: comerț alimentar, nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii liberale, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă $\text{Șu} < 300 \text{ mp}$; creșe, grădinițe la parter dacă $\text{Șu} < 200 \text{ mp}$ și se asigura min. 100 mp teren de joacă, parcări, garaje, circulație pietonală și carosabila, construcții și amenajări de echipare edilitară. Parcela este construibilă dacă are suprafața minimă de 1200 mp, front min. la strada de 30.00 m și adâncimea parcelei de 40,00 m pentru P+4, respectiv 2000 mp, front min. la strada de 40,00 m și adâncimea parcelei de 50,00 m pentru P+10. Retragera față de aliniament (limita domeniului public-trotuar), în cazul amplasării unor locuințe colective va fi de min. 10,00 m. Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este de H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 7,00 m pentru P+4 și 15,00 m pentru P+10.

Propunerea prezentului PUZ constă în: "ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTĂ (ZM) ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME"

Interesul beneficiarului este unul ridicat pentru conversia urbanistică a amplasamentului din Zona Mixtă în Zona de locuințe individuale, întrucât zona aferentă investiției are un caracter arhitectural predominant de locuințe cu regim mic de înălțime, iar o astfel de soluție s-ar încadra în contextul urbanistic.

Reglementări urbanistice propuse:

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
ZONE FUNCIONALE		m p	%	m p	%
1	ZONA DE LOCUIT	1200.00	100	1200.00	100
	CONSTRUCTII	-	-	231.00	19.25
2	ZONA CIRCULATII	-	-	450.00	37.50
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	450.00	37.50
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	519.00	43.25
	SPATII INIERBATE	-	-	519.00	43.25
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	1200.00	100	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		1200.00	100	1200.00	100

ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

S _{teren} =	1200 m ²
S _{c existentă} =	0 m ²
S _{cd existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
POT max. propus	25 %
CUT existent:	0
CUT max. propus:	0.6
Regim de înălțime max. propus:	D+P+M/P+1
Hmax la cornisa/streasina:	6.00 m

Retrageri aliniament – min. 5 m

Retrageri laterale-min. 2 m (o latură), min. 3 m (latura opusă)

Retrageri posterioare-min. 3 m

1.2. Modul de integrare în zonă a operațiunii propuse

Se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea conversiei urbanistice a amplasamentului din Zona Mixtă în Zona de locuințe individuale, întrucât zona aferentă investiției are un caracter arhitectural predominant de locuințe cu regim mic de înălțime, iar o astfel de soluție s-ar încadra în contextul urbanistic.

În conformitate cu rezultatele ortofotoplanurilor și a constatărilor de pe teren, zona se înscrie ca amplasament într-un cartier de locuințe cu regim mic de înălțime intens locuit.

Zonele vecine dispun de utilități necesare: energie electrică, apă potabilă din rețeaua publică, gaze naturale. Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă.

1.3. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de baza privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunile propuse nu sunt generatoare de noxe, zgomot și vibrații, radiații.

Deșeurile generate vor fi de natură predominant menajeră, se vor asigura platforme pentru pre colectarea acestora, urmând să se încheie contract cu societățile de salubritate agreeate, pentru colectarea acestora.

Este evident faptul că orice activitate umană aduce modificări asupra stării actuale a factorilor de mediu, însă acestea trebuie să se situeze în

parametrii admiși, pentru că dezvoltarea urbană să fie durabilă, iar generațiile următoare să se bucure de condiții de mediu favorabile.

1.4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate

Zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie costurile suportate de investitorul privat vor fi:

- costurile cu elaborarea tuturor documentațiilor necesare aprobării PUZ și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării, respectiv monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;

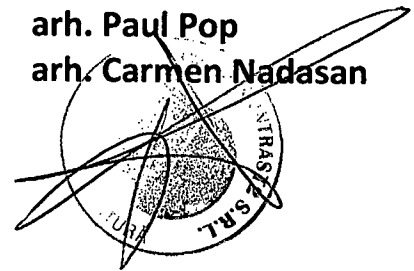
- realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

- măsuri de protecție a mediului;

- lucrări de amenajare a terenului (realizarea de accese, împrejuriri, platforme pentru parcaje, locuri de joacă, realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei).

Data
APRILIE 2022

Întocmit,
arh. Paul Pop
arh. Carmen Nadasan

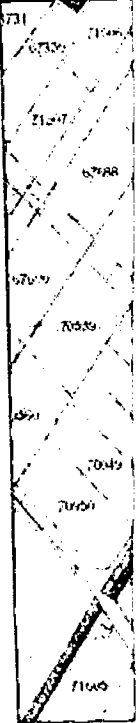


INCADRARE IN ZONA

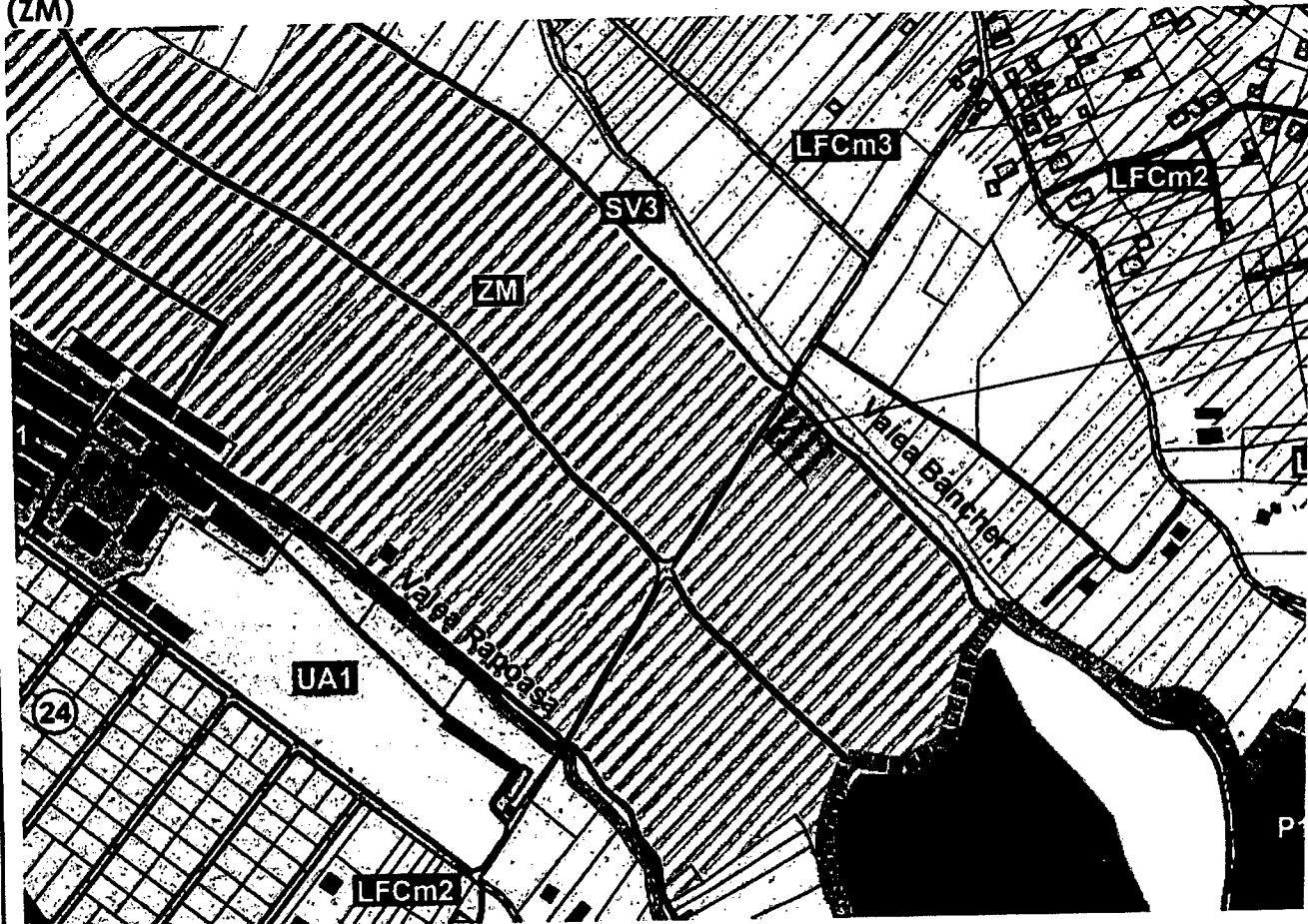
SURSA: GOOGLE MAPS

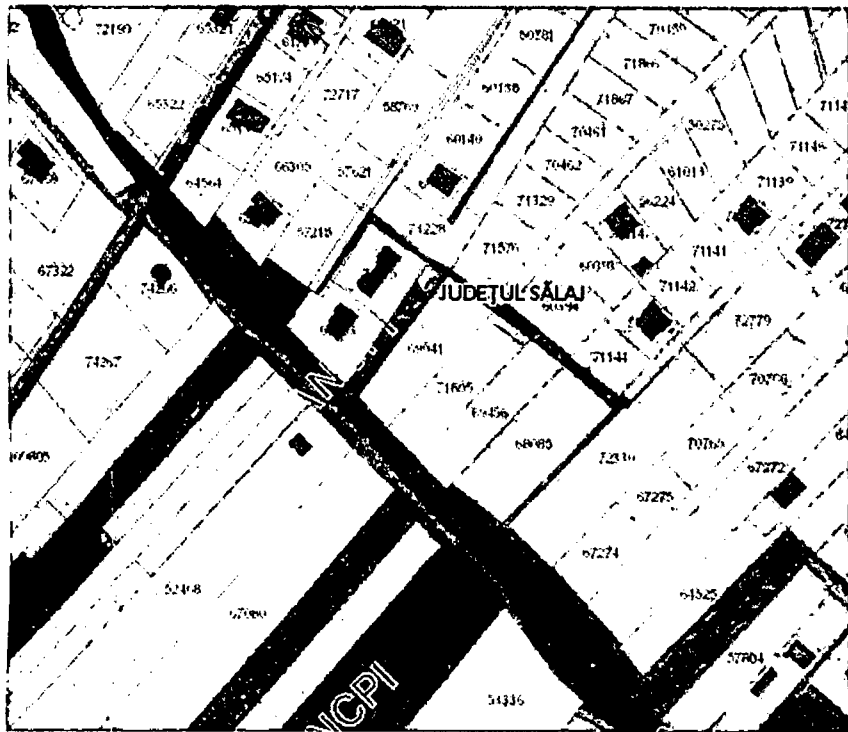


SURSA: IMOBILI



INCADRARE IN PUG ZALAU 2010 - ZONA MIXTA (ZM) - Subzona locuintelor cu regim mediu inalt (LFCm5) si institutii si servicii publice (ISP3) propuse situate in exteriorul limitei c (ZM)





e de
e protejate



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE SRL
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266
S_{TEREN}=1200 MP

LEGENDA

TEREN STUDIAT

INFORMATII PROIECT

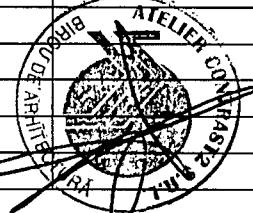
ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL



ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Podușii, Nr. 338, bl. C6, ap. 3, bk. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM SEMNATURA

arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME

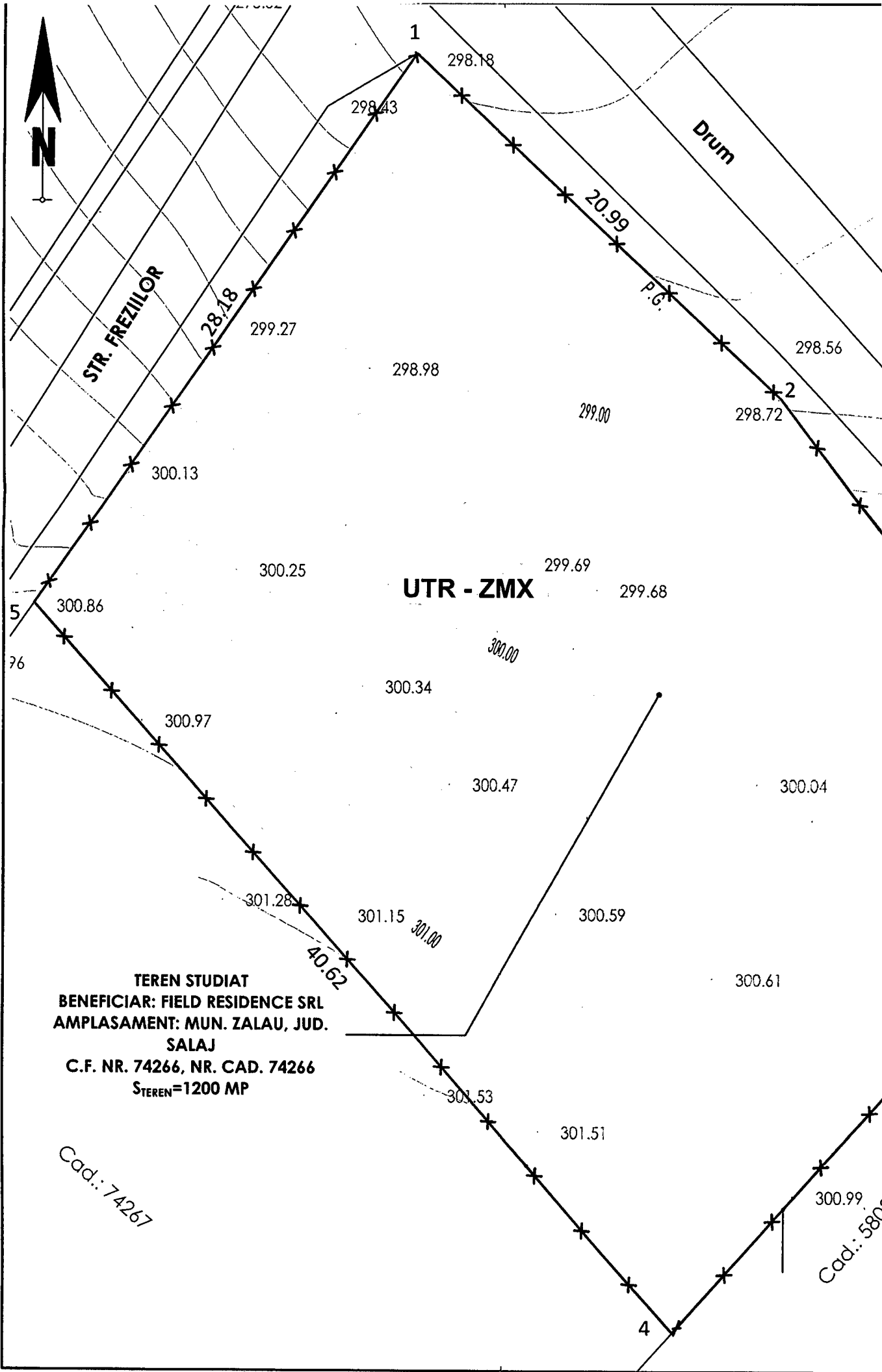
ADRESA AMPLASAMENT
 C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
FIELD RESIDENCE SRL
 Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
INCADRARE IN TERITORIU

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2022	AVIZ OP.	1:5000	04.2022	U.00	297 x 420

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 starea în original.



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE SRL
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD.
SALAJ
C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266
S_{TEREN}=1200 MP

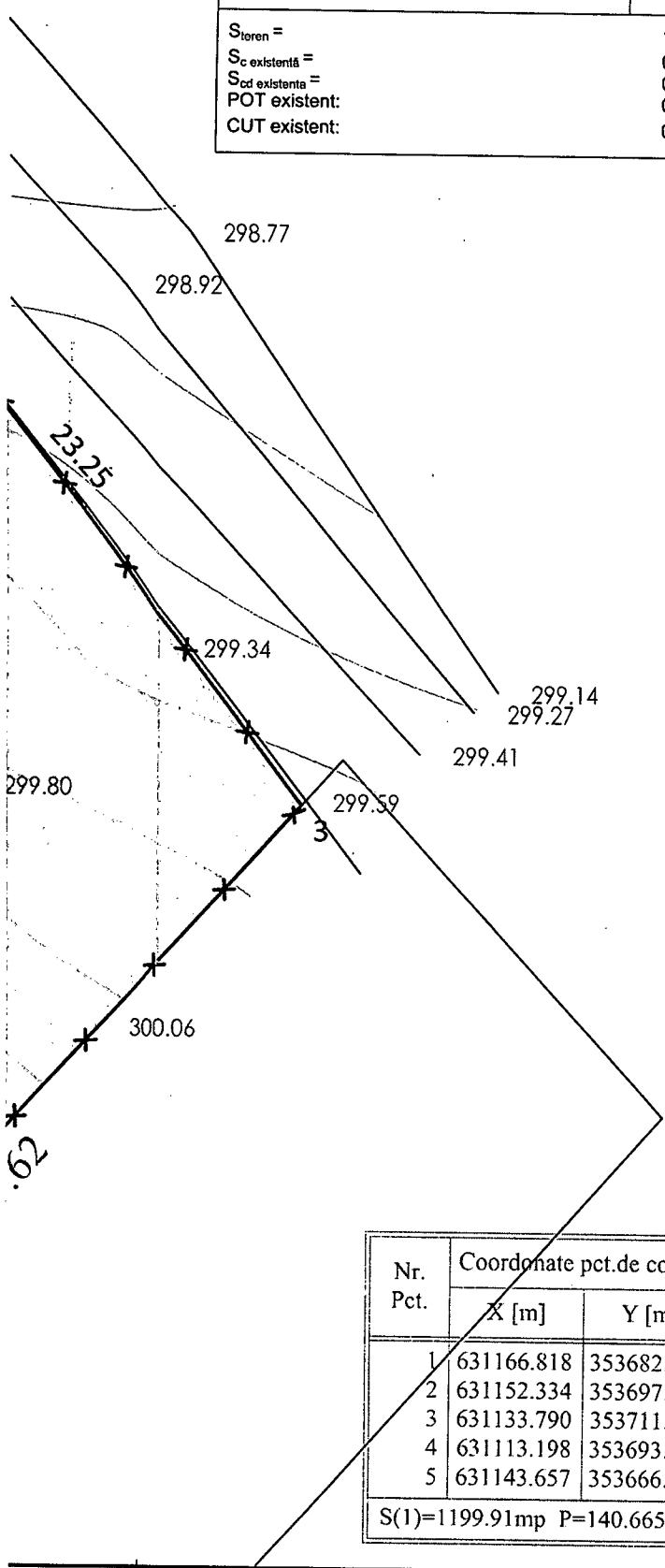
Cad.: 74267

Cad.: 580~

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		m	%
1	ZONA DE LOCUIT	1200.00	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	1200.00	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		1200.00	100
S _{teren} =		1200 m ²	
S _c existentă =		0 m ²	
S _{cd} existentă =		0 m ²	
POT existent:		0 %	
CUT existent:		0	

LEGENDA

	LIMITA PARCELA STUDIATA
	SUPRAFATA NEAMENAJATA
	RETRAGERE ALINIAMENT
	RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA
	ACCES AUTO/PIETONAL
74266	NUMERE CADASTRALE
327.29	COTE TEREN
22.04m	DISTANTE ORIZONTALE



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631166.818	353682.764	20.993
2	631152.334	353697.960	23.250
3	631133.790	353711.985	27.620
4	631113.198	353693.577	40.618
5	631143.657	353666.706	28.183

S(1)=1199.91mp P=140.665m

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Poduiri, Nr. 33B, bl. C6, ep. 3, bl. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME
 ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

FIELD RESIDENCE SRL
 Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2022	AVIZ OP.	1:200	04.2022	U.01	297 x 420

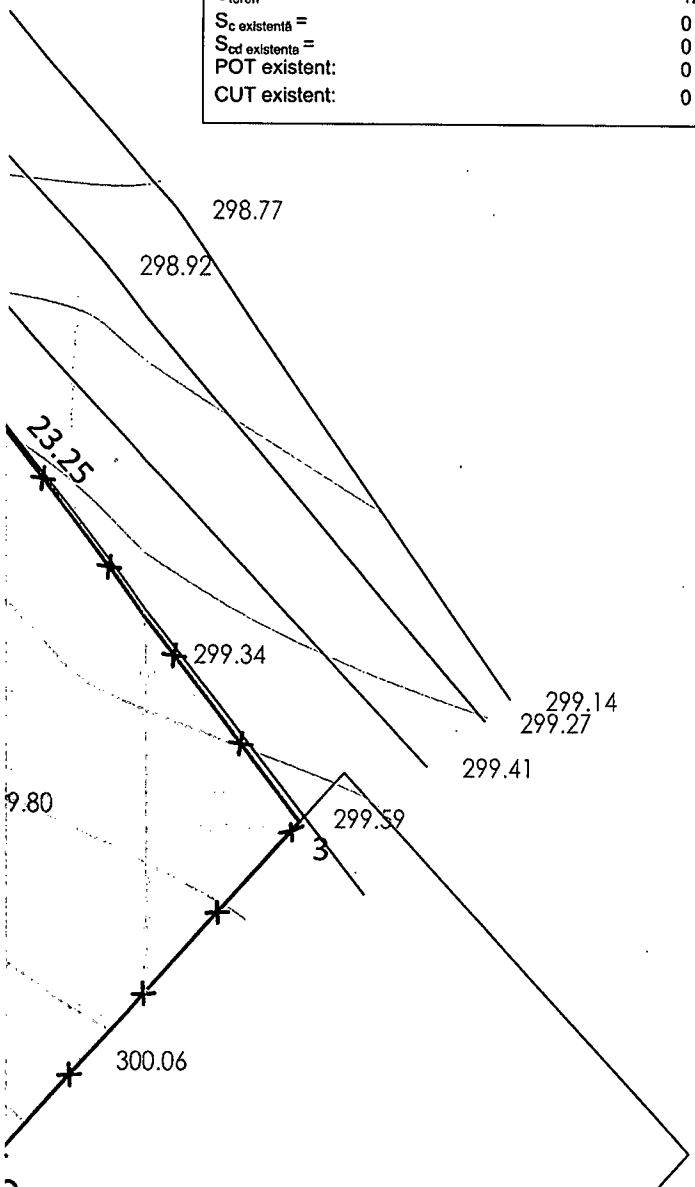
Acet desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		m	%
1	ZONA DE LOCUIT	1200.00	100
	CONSTRUCTII	-	-
2	ZONA CIRCULATII	-	-
	TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-
3	ZONA SPATII VERZI	-	-
	SPATII INIERBATE	-	-
4	ZONA TEREN NEAMENAJAT	1200.00	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		1200.00	100

S _{teren} =	1200 m ²
S _{c existentă} =	0 m ²
S _{cd existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
CUT existent:	0

LEGENDA

	LIMITA PARCELA STUDIATA
	SUPRAFATA NEAMENAJATA
	RETRAGERE ALINIAMENT
	RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA
	ACCES AUTO/PIETONAL
74266	NUMERE CADASTRALE
327.29	COTE TEREN
22.04m	DISTANTE ORIZONTALE



INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Padurii, Nr. 33B, bl. C6, ap. 3, btr. 1, Mun. Zalau, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME
 ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

FIELD RESIDENCE SRL

Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

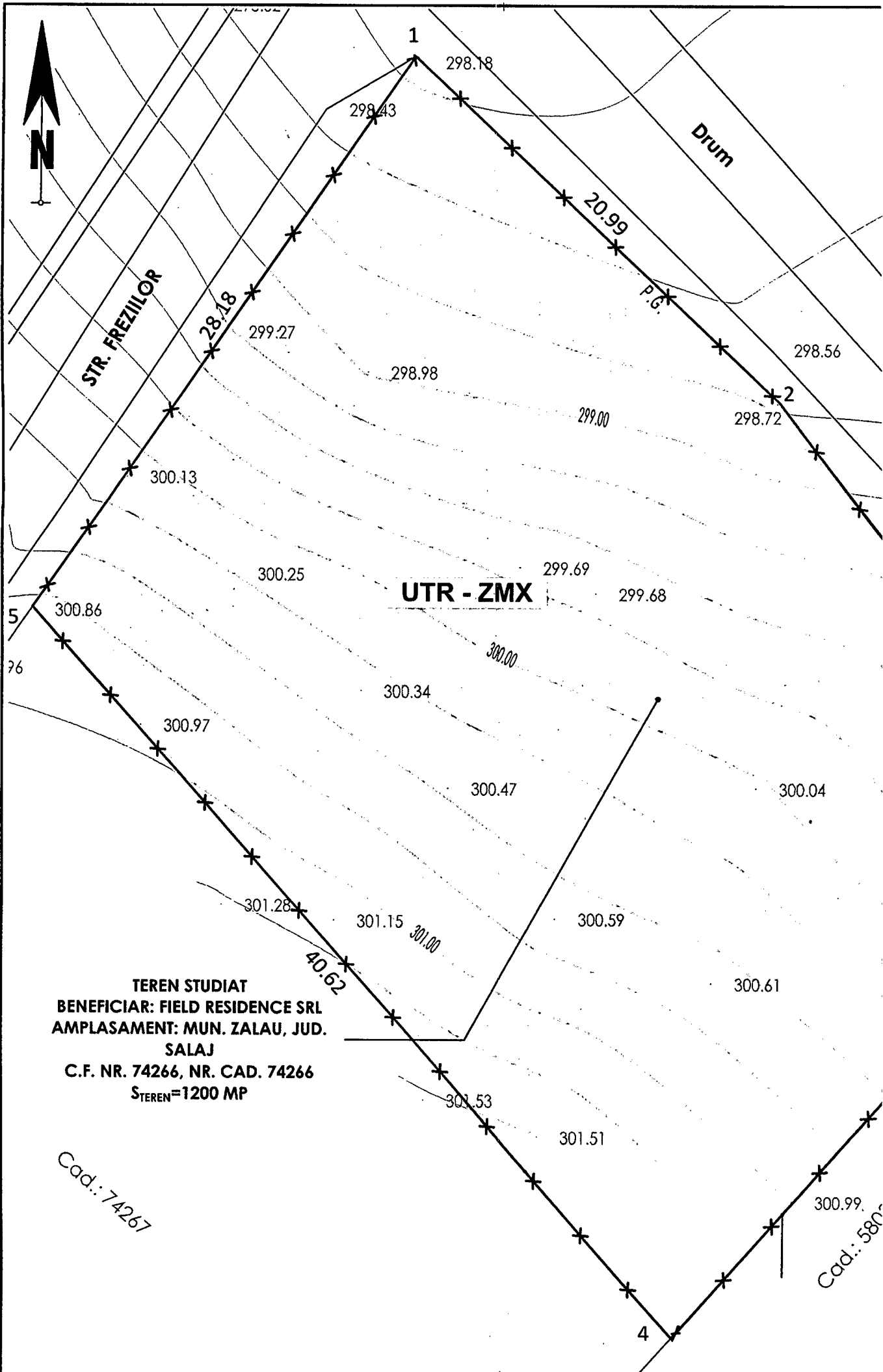
SITUATIA EXISTENTA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631166.818	353682.764	20.993
2	631152.334	353697.960	23.250
3	631133.790	353711.985	27.620
4	631113.198	353693.577	40.618
5	631143.657	353666.706	28.183

S(1)=1199.91mp P=140.665m

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2022	AVIZ OP.	1:200	04.2022	U.01	297 x 420

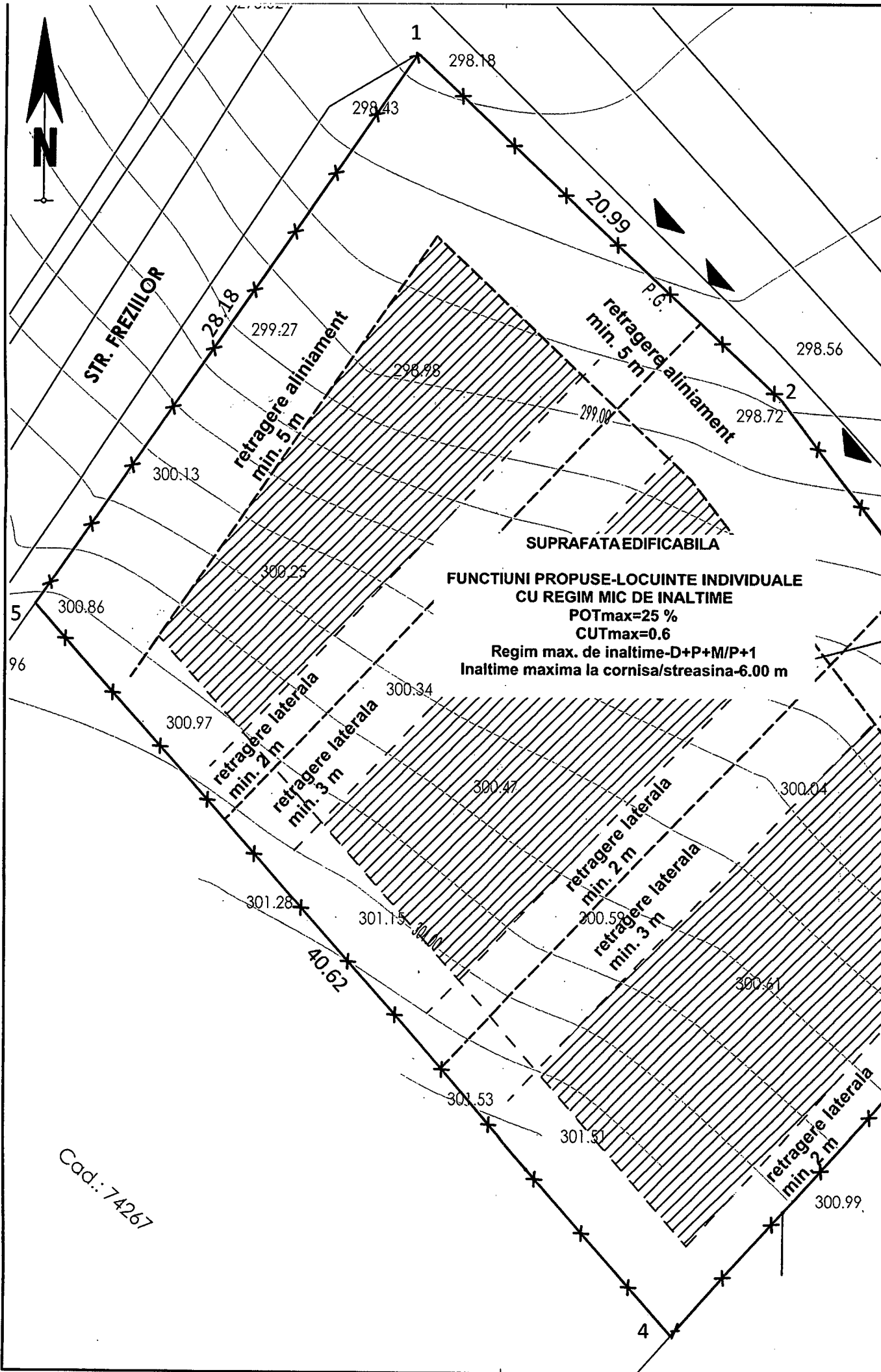
Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE SRL
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD.
SALAJ
C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266
STEREN=1200 MP

Cad.: 74267

Cad.: 580~



STR. FREZIILOR

retragere aliniament
min. 5 m

retragere aliniament
min. 5 m

SUPRAFATA EDIFICABILA

**FUNCTIUNI PROPUSE-LOCUINTE INDIVIDUALE
CU REGIM MIC DE INALTIME**
POTmax=25 %
CUTmax=0.6
Regim max. de inaltime-D+P+M/P+1
Inaltime maxima la cornisa/streasina-6.00 m

retragere laterala
min. 2 m

retragere laterala
min. 3 m

retragere laterala
min. 2 m

retragere laterala
min. 3 m

retragere laterala
min. 2 m

Cad.: 74267

5

96

40.62

4

1

2

300.99

298.18

298.43

299.27

298.98

299.00

298.56

298.72

300.86

300.13

300.25

300.97

300.34

300.47

300.04

301.28

301.15

301.00

300.58

300.61

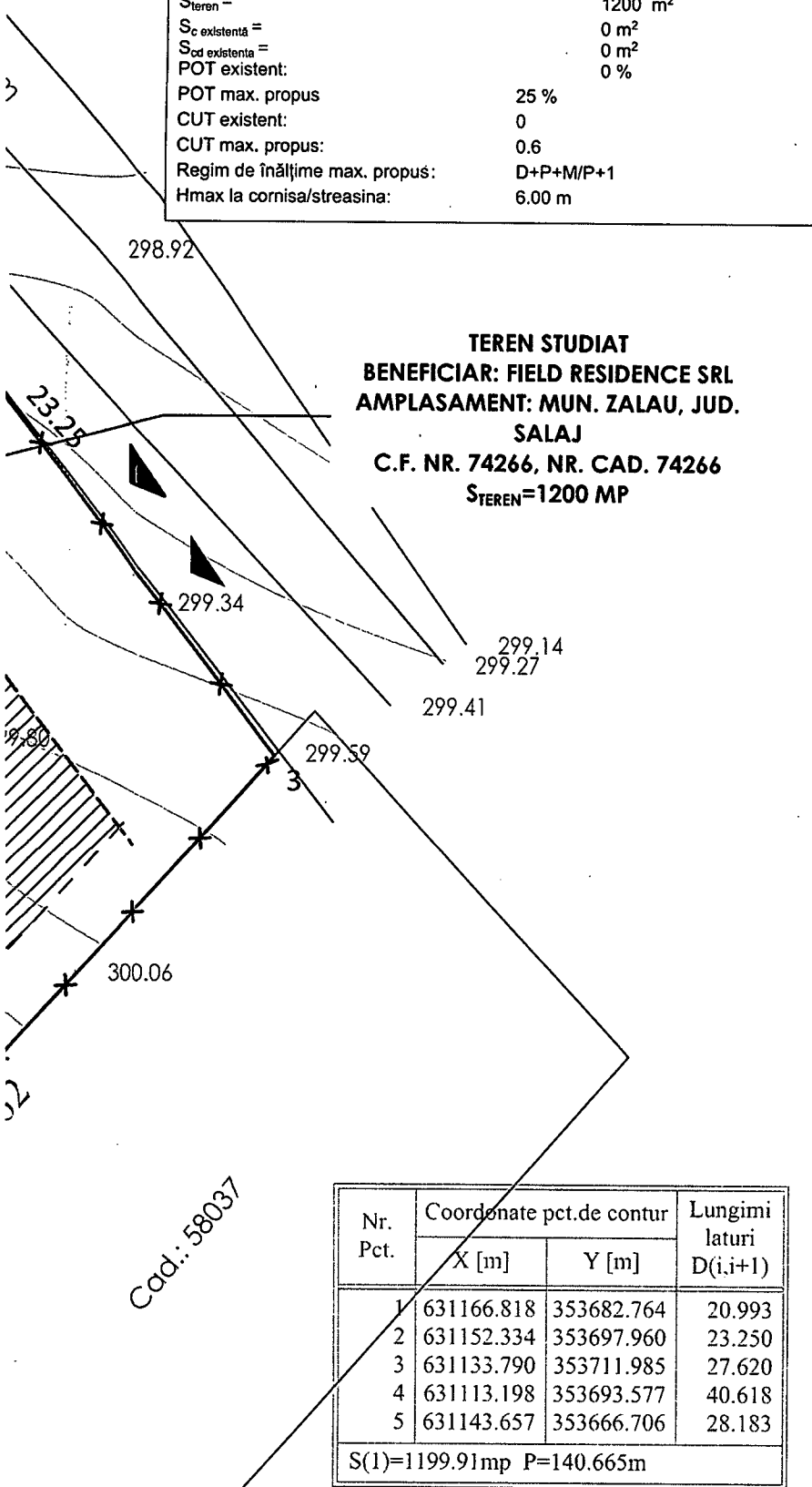
301.53

301.51

300.99

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m p	%	m p	%
ZONE FUNCTIONALE				
ZONA DE LOCUIT	1200.00	100	1200.00	100
CONSTRUCTII	-	-	231.00	19.25
ZONA CIRCULATII	-	-	450.00	37.50
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	450.00	37.50
ZONA SPATII VERZI	-	-	519.00	43.25
SPATII INIERBATE	-	-	519.00	43.25
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1200.00	100	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	1200.00	100	1200.00	100

S _{teren} =	1200 m ²
S _{c existentă} =	0 m ²
S _{cd existentă} =	0 m ²
POT existent:	0 %
POT max. propus	25 %
CUT existent:	0
CUT max. propus:	0.6
Regim de înălțime max. propus:	D+P+M/P+1
Hmax la cornisa/streasina:	6.00 m



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE SRL
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266
S_{TEREN}=1200 MP

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631166.818	353682.764	20.993
2	631152.334	353697.960	23.250
3	631133.790	353711.985	27.620
4	631113.198	353693.577	40.618
5	631143.657	353666.706	28.183

S(1)=1199.91mp P=140.665m

LEGENDA

	LIMITA PARCELA STUDIATA		PROPOUNERE PARCELARE
	SUPRAFATA EDIFICABIL		
	RETRAGERE ALINIAMENT		
	RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA		
	ACCES AUTO/PIETONAL		
	74266		
	NUMERE CADASTRALE		
	327.29		
	COTE TEREN		
	22.04m		
	DISTANTE ORIZONTALE		

INFORMATII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
 Str. Padurii, Nr. 33B, bl. C6, ap. 3, bl. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME

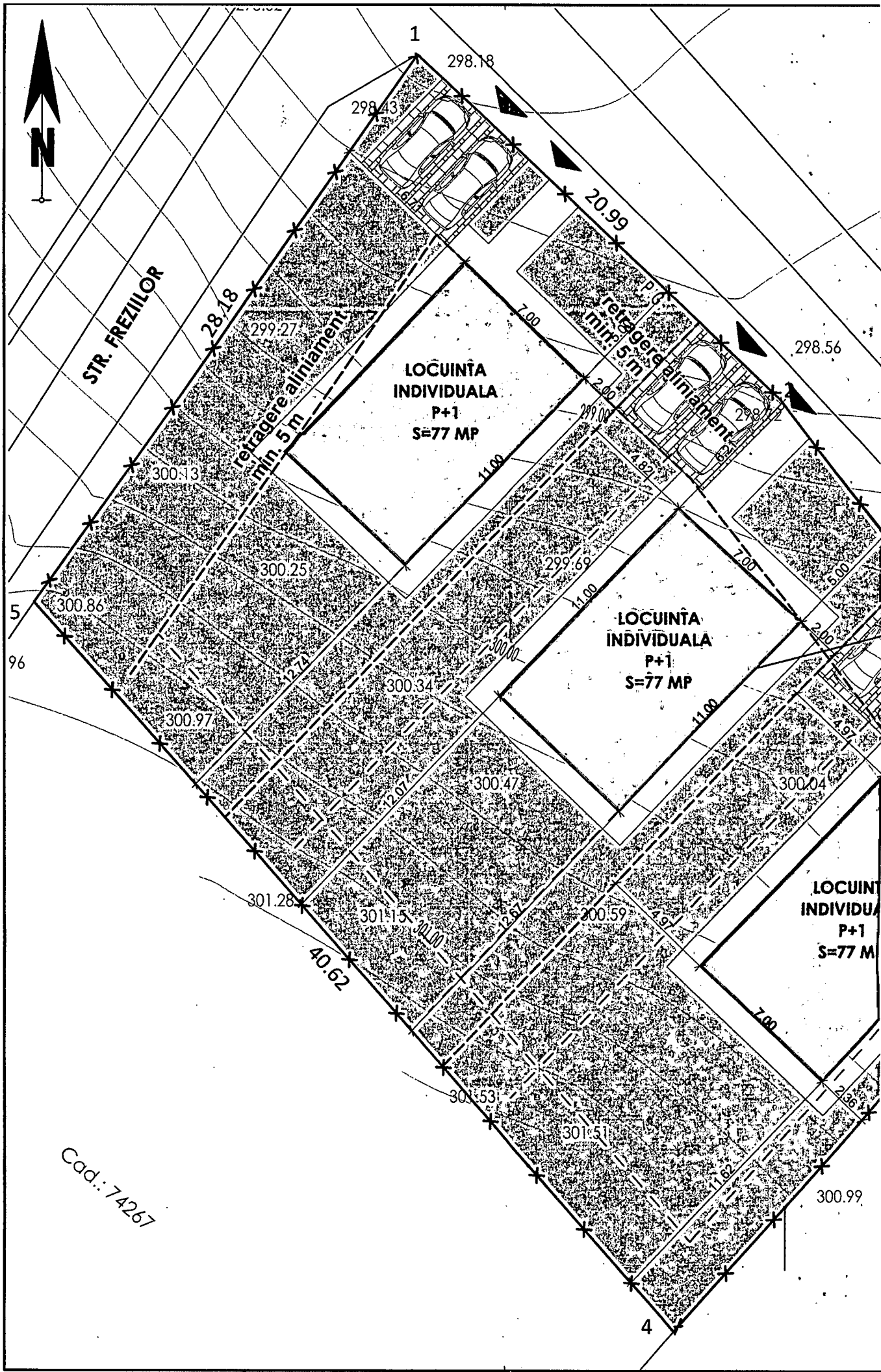
ADRESA AMPLASAMENT
 C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR
FIELD RESIDENCE SRL
 Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalău, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2022	AVIZ OP.	1:200	04.2022	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.



STR. FREZIILOR

LOCUINȚA INDIVIDUALĂ
P+1
S=77 MP

LOCUINȚA INDIVIDUALĂ
P+1
S=77 MP

LOCUINȚA INDIVIDUALĂ
P+1
S=77 MP

retragere aliniament
min. 5 m

retragere aliniament
min. 5 m

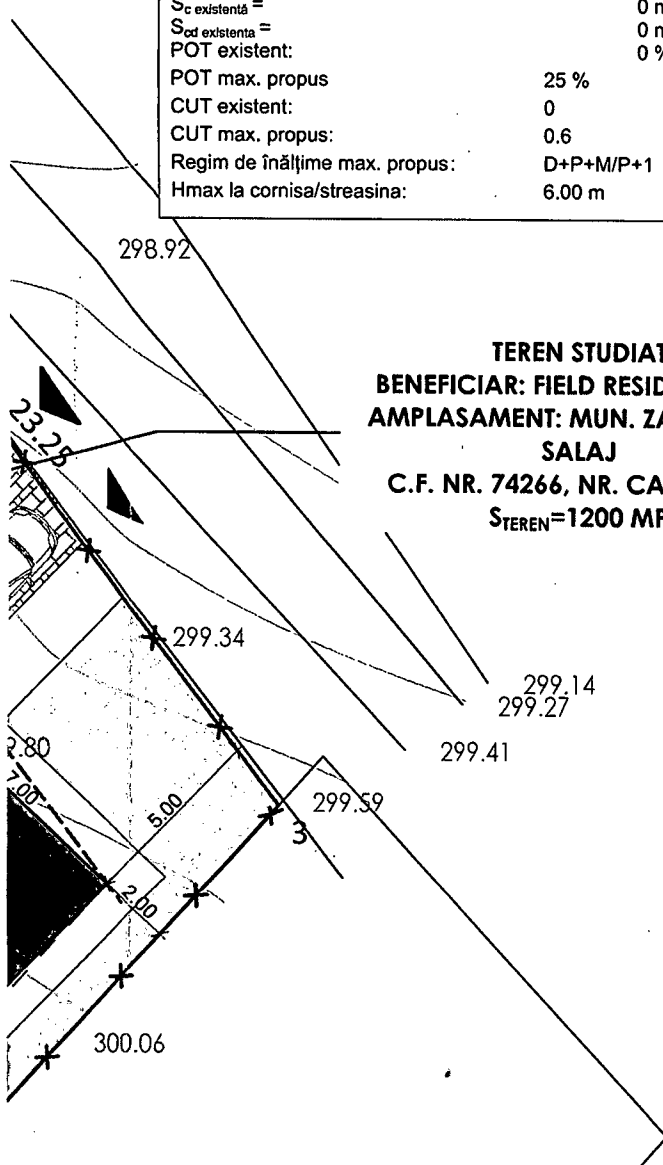
Cad.: 74267

5
96

4

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m p	%	m p	%
ZONA DE LOCUIT	1200.00	100	1200.00	100
CONSTRUCTII	-	-	231.00	19.25
ZONA CIRCULATII	-	-	450.00	37.50
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO	-	-	450.00	37.50
ZONA SPATII VERZI	-	-	519.00	43.25
SPATII INIERBATE	-	-	519.00	43.25
ZONA TEREN NEAMENAJAT	1200.00	100	-	-
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA	1200.00	100	1200.00	100

$S_{\text{teren}} = 1200 \text{ m}^2$
 $S_{\text{c existentă}} = 0 \text{ m}^2$
 $S_{\text{cd existentă}} = 0 \text{ m}^2$
 POT existent: 0 %
 POT max. propus: 25 %
 CUT existent: 0
 CUT max. propus: 0.6
 Regim de înălțime max. propus: D+P+M/P+1
 Hmax la cornisa/streasina: 6.00 m



TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: FIELD RESIDENCE SRL
AMPLASAMENT: MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266
 $S_{\text{TEREN}}=1200 \text{ MP}$

Cad.: 58037

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	631166.818	353682.764	20.993
2	631152.334	353697.960	23.250
3	631133.790	353711.985	27.620
4	631113.198	353693.577	40.618
5	631143.657	353666.706	28.183

$S(1)=1199.91 \text{ mp}$ $P=140.665 \text{ m}$

LEGENDA

LIMITA PARCELA STUDIATA	ACCES AUTO/PIETONAL
	74266
CONSTRUCTII PROPUSE	NUMERE CADASTRALE
	327.29
SPATII VERZI PROPUSE	COTE TEREN
	22.04m
CIRCULATII PIETONALE	DISTANTE ORIZONTALE
CIRCULATII AUTO	
PROPUNERE PARCELARE	
RETRAGERE ALINIAMENT	
RETRAGERE LATERALA/POSTERIOARA	

INFORMAȚII PROIECT

ZONA SEISMICA	0.10 g
GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
CLASA DE IMPORTANTA	IV
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D

PROIECTANT GENERAL

ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
 ateliercontrast2@gmail.com
Str. Poduřii, Nr. 338, Bl. C6, ap. 3, bl. 1, Mun. Zalău, Jud. Salaj

COORD. URBANISM	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
SCHIMBARE UTR DIN ZONA MIXTA (ZM) IN ZONA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME
 ADRESA AMPLASAMENT

C.F. NR. 74266, NR. CAD. 74266, Mun. Zalău, Jud. Salaj
 DATE BENEFICIAR
FIELD RESIDENCE SRL
 Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Nr. 4, Mun. Zalău,
 Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE-PROPUNERE DE MOBILARE
URBANISTICA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
3/2022	AVIZ OP.	1:200	04.2022	U.04	297 x 420

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.