

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului:

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE CU TREI APARTAMENTE

- inițiator (beneficiari): **CIASCAI RADU-OVIDIU si soția
CIASCAI ALINA LAURA**
- elaborator (proiectant): **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
„CORNELIU ZEBACINSCHI”**
- data elaborării: **Martie – Mai 2015**

1.2. Obiectul lucrării

Prin Planul Urbanistic de Detaliu din Zalău, str. Cloșca, nr. 52, beneficiarul, Ciascai Radu Ovidiu, dorește construirea unei locuințe cu trei apartamente.

Planul Urbanistic de Detaliu va reflecta amplasarea unei construcții de interes local, pentru o dezvoltare adecvată a zonei respective într-o concepție unitară. Investitorul, Ciascai Radu-Ovidiu, prin P.U.D. va avea instrumentul necesar amplasării unui obiectiv de interes local, de amenajare și de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Prin P.U.D. se vor rezolva reglementările urbanistice și coerente ale zonei situate în partea centrală a Municipiului Zalău, în afara zonei construite protejate, pe strada Cloșca, nr. 52.

La obiectivul studiat se vor asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului: Locuință cu trei apartamente.

În documentație se va elabora și se vor mai cuprinde reglementări pentru regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor.

Se vor soluționa următoarele probleme:

- Studiarea urbanistică a zonei în vederea amplasării pe teren a unei locuințe cu trei apartamente;
- Stabilirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, etc.;
- Stabilirea acceselor auto și pietonale;

- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcției propuse și armonizarea acesteia cu cele existente în zonă.

2. Incadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- **situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor subzonei în care acesta este inclus:**

Zona propusă pentru întocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU, este situată în zona centrală a municipiului Zalău, pe strada Cloșca, nr. 52.

Zona studiată este reprezentată de un teren particular cu casă proprietatea numiților Ciascai Radu-Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura, înscris în CF NR. 64157, Nr. Cad: 64157, în suprafață de 888.00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Zona studiată este delimitată la Nord de Drum de acces la Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai și Școala Gimnazială Mihai Eminescu, la Est de același drum de acces, la Sud de teren proprietate particulară, proprietar Gurzau Vasile și la Vest de strada Cloșca.

Imobilul este constituit din teren particular cu casă, proprietatea numiților Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura, înscris în CF Nr. 64157, Nr. Cad 64157, în suprafața de 888,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Regimul economic -conform PUG 2010 - zona locuințe cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente – situate în exteriorul zonei construite protejate. Imobilul se află în zona “A” de impozitare fiscală a municipiului.

Regimul tehnic – Conform PUG 2010 Locuințe unifamiliale-semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P-D+P+M/P+1E; Funcțiuni admise: culturi agricole în cadrul parcelei aferente; anexe gospodărești; ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică; prestări servicii/profesiuni liberale; dispensar/cabinet medical; sedii firme, dacă S utilă este sub 200 mp; creșe/grădinițe, dacă S utilă este sub 200 mp și asigură min. 100 mp teren de joacă; circulație pietonală și carosabilă; parcuri, garaje; spații verzi, de protecție, locuri de joacă pentru copii; construcții și amenajări de echipare edilitară. Funcțiuni interzise: discotecă, club; unități productive poluante sau incomode pentru traficul generat; unități agro-zootehnice; adaposturi pentru animale; abatoare; stații de întreținere auto; construcții provizorii de orice natură; depozite engros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Condiții de construibilitate: front la stradă : 12-15 m; suprafața min. 500 mp; H max = 6 m la cornișă; retragerea de minim 5 m, respectând însă aliniamentul existent; acoperișurile vor fi realizate din țiglă și vor fi realizate cu opritori de zapadă; toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice. Împrejmuirea va avea H max = 1,50 m (din fier sau plasa) cu un soclu de max. 30 cm; POT max. = 25%; CUT max. = 0,60; Se vor asigura câte două locuri de parcare pentru un apartament, obligatoriu în incintă.

- **concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect subzona care include obiectivul studiat:**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului topografic și a Studiului geotehnic.

Studiul topografic al zonei studiate a fost realizat de ing. topograf Marian Sergiu Calin, autorizatie RO-SJ-F Nr. 0073.

Memoriul tehnic specifică:

Adresa imobilului: UAT Zalău, intravilan, loc. Zalău, str. Cloșca, nr. 52

Tipul lucrării: Recepție tehnică pentru asigurarea suportului topografic în vederea întocmirii unui plan urbanistic de detaliu.

Situația din teren: Suprafața totală a terenului ce face obiectul planului urbanistic zonal este de 888 mp. Pe acest teren este edificată o construcție cu destinația de locuință – Casă D+P. Imobilul este amplasat în zona centrală a municipiului Zalău, str. Cloșca, nr. 52 între vecinii: N – drum acces Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai; E – Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai; S- Gurzău Vasile (Nr. 50); V- str. Cloșca.

Situația juridică a imobilului: Imobilul pentru care se va întocmi Planul Urbanistic de Detaliu este identificat cu număr cadastral 64157 înscris în CF 64157 Zalău în proprietatea Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura. Acesta este situat în Municipiul Zalău, pe str. Cloșca, nr. 52.

Operațiuni Topo-Cadastrale efectuate:

Măsurătorile s-au efectuat cu ajutorul unui sistem GPS Stonex S9 prin metoda cinematică (RTK) conform. Sistemul de proiecție este Stereografic 1970 și sistemul de referință altimetric este Marea Neagră 1975. Prelucrarea datelor s-a efectuat digital cu programe specifice, iar raportarea punctelor, schițele și calculul suprafețelor s-au realizat pe platforme digitale tip CAD. Calculul suprafețelor s-a determinat analitic.

Studiul geotehnic

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit în vederea stabilirii condițiilor geotehnice pentru construirea unei locuințe cu trei apartamente. Beneficiari: Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura.

Studiul geotehnic s-a întocmit în conformitate cu standardul SR EN 1997-1/2006.

Prezenta lucrare a fost întocmită conform Indicativ NP 074/2007, în faza unică, categoria geotehnică a lucrării 1 (cf. tab. A2), atribuindu-se următorul punctaj:

- Condiții de teren 3 (terenuri medii);
- Apa subterană 1 (fără epuizamente);
- Clasificarea construcției 3 (normală);
- Vecinătăți 3 (risc moderat);
- TOTAL 10 puncte + 0 pct pt zona seismică F=10 puncte (risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2)

Geologia

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat este situat în bazinul neogen al Simleului.

Roca de baza este reprezentata prin argila marnoasa cenusie de varsta pontiana peste care s-au depus formatiuni mai recente deluviale reprezentate prin argile, argile nisipoase, nisipuri si pietrusuri.

Geomorfologia

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat pe un teren cu panta generala de 5%.

Adancimea de inghet

In conformitate cu prevederile STAS 6054-77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 m.

Seismicitatea zonei

In conformitate cu prevederile normativului P 100-2013, zona localitatii Zalau se incadreaza in zona de seismicitate de calcul „F” cu valori de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0.08$ g si perioada de colt $T_c= 0.7$ secunde.

Apa subterana

In zona studiata apa subterana a fost interceptata la -1.6 m sub forma de infiltratii.

Stabilitatea si antecedentele terenului

Zona studiata se prezinta relativ stabila fara alunecari de teren active, sau mai vechi. Cladirile din jur nu prezinta crapaturi sau fisuri care sa se datoreze terenului de fundare. Consideram ca prin respectarea stricta a prevederilor din prezentul studiu constructiile se pot executa fara a parea stabilitatea terenului. Terenul in trecut a fost utilizat ca livada.

In vederea determinarii succesiunii stratigrafice si a stabilirii conditiilor de fundare a fost executat 1 foraj Ø 4” ale carui rezultate sunt prezentate in fisa forajului.

Stratificatia terenului

Lucrarile executate au pus in evidenta urmatoarea stratificatie pentru terenul studiat:

1. pamant negru de 1,80 m grosime;
2. intre -1.8 m si - 4.3 m argila profoasa galbena verzuie, cu concretuni calcaroase, tare;
3. intre - 4,3 m si -6.0 m argila vinetie, tare, cu activitate medie

Conditii de fundare

Luand in condiderare conditiile naturale, morfologia terenului si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau urmatoarele conditii de fundare (cu respectarea masurilor de la capitolul 3):

- se va funda in stratul de argila prafoasa cefenie verzuie (2).
- adancimea minima de fundare: -2.2 m fata de cota terenului actual.

La predimensionarea fundatiilor se poate lua presiunea conventionala $P''_{conv}= 250$ kPa cf STAS 3300/2/1985. Presiunea de fundare se va calcula in functie de adancimea de fundare (D) si latimea fundatiilor (B), conform STAS 3300/2-85, pct.8.2., cu formula: $P_{conv}=P''_{conv}+C_B+C_D$.

Masuri si recomandari

- nu se permite folosirea la nivelari sau umluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante;

- spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argila compactată în straturi de 0.20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundațiile și pereții subterani;
- conductele purtătoare de apă, să fie realizate și fără legătură directă cu construcția la străbaterea peretilor;
- evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior (la adâncimi mai mari de 10 m);
- în cazul subsolului se recomandă ca acesta să fie hidroizolat și prevăzut cu dren de descărcare gravitațională, datorită faptului că în perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrație a apelor meteorice care pot afecta fundația construcției și stabilitatea locală a versantului;
- având în vedere posibilitatea că în perioadele bogate în precipitații să apară infiltrații de apă recomandăm un sistem de drenaj în jurul fundațiilor;
- săpăturile se vor executa pe tronșoane scurte din aval în amonte;
- ultimii 0.20 m de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor;
- în cazul taluzurilor ce depășesc 1,00 m se vor prevedea ziduri de sprijin;
- amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatării construcției;
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinarea de la construcție spre exterior;
- nu se permite plantarea de vegetație arboricolă de talie mare la mai puțin de 4 m de construcție;
- terenul de fundare conform Ts – 1994 se încadrează în categoria „tare”.

- **prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Zona studiată este situată în zona a cărei indicativ urbanistic este LFCm2.

Zona studiată se învecinează în partea estică cu zona ISP2 – zona ce conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

La vest, zona studiată se învecinează cu căi de comunicație rutieră CC1 – căi de comunicație terestră pentru circulația vehiculelor și pietonilor. Dincolo de căile de comunicație rutieră, zona învecinată prezintă funcțiunile de LFCm2 – zona cu instituții și servicii de interes public existente, situată în interiorul limitei construite protejate.

Același tip de funcțiune, respectiv LFCm2 se află și în partea Nordică și Sudică a proprietății.

Funcțiunea principală a zonei studiate este cea de locuințe și funcțiuni complementare – LFC – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);

Capitolul 1 - Generalități

Art. 1 Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde subzonele:

- Subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCm2);

- Subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare propuse situate in exteriorul limitei construite protejate (LFCm3);

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este cea de locuinte:

LFCm2 +LFCm3

- locuinte unifamiliale / semicolective (max. 3 ap.), existente si propuse, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+1/ P+2;

Art. 3 Functiunile complementare admise in zona sunt:

LFCm2 +LFCm3

- culturi agricole in cadrul parcelei aferente;
- anexe gospodaresti;
- ateliere mestesugaresti, productie industriala in mici intreprinderi nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii/ profesii libere, dispensar/ cabinet medical, sedii firme, daca S utila este sub 200 mp;

- crese/ gradinite, daca suprafata utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;

- circulatie pietonala si carosabila;

- parcuri, garaje;

- spatii verzi de protectie, locuri de joaca pentru copii;

- constructii si amenajari de echipare edilitara

Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor:

Art. 4 - Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).

Art. 5 - Utilizari permise cu conditii:

LFCm2 +LFCm3

- orice interventie din exteriorul limitei construite protejate, este conditionată de existența PUZ/PUD însoțit de regulament, corelat cu cel de față;

Art. 6 - Utilizari interzise:

LFCm2 +LFCm3

- discoteca, club;

- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;

- unitati agro-zootehnice;

- adaposturi pentru animale;

- abatoare;

- statii de intretinere auto;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozite en gros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Art. 7 - Interdictii temporare de construire se stabilesc:

LFCm2 +LFCm3

- pana la stabilizarea versantilor, pe baza de expertiza geotehnica:
 - pe terenurile cu alunecari de teren declansate si cu risc ridicat de alunecari de teren si prabusiri;
- pana la consolidarea/ stabilizarea situatiei, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulica:
 - pe terenurile cu alunecari de teren stabilizate/ risc mediu-mic de alunecari de teren;
 - pe terenurile cu tasare activa;
 - pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanti/ ridicarea nivelului panzei freatice/ revarsare;
 - poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- pana la elaborarea PUZNP, pentru zona naturale protejate (paduri, parcuri, cursuri de apa, lacuri);
- pana la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Salaj in zonele construite protejate;
- pana la descarcarea terenului de sarcina istorica, in zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la obtinerea avizului MApN, MI, SRI, in zonele limitrofe unitatilor cu destinatie speciala;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele cu functiuni/ obiective de utilitate publica propuse;
- pana la elaborarea PUZ/ PUD-urilor, la toate suprafetele solicitate pentru introducere in intravilan;

Art. 8 - Interdictii totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranta fata de caile de comunicatie:
 - 13 m din ax drum national, pe ambele parti;
 - 12 m din ax drum judetean/ ocolitor, pe ambele parti;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele parti;
 - 20 m din ecartament cale ferata, pe ambele parti
- culoare de protectie fata de:
 - statie de transformare, LEA 220/ 110/ 20kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - rezervoare de inmagazinare a apei potabile;
 - statii de pompare/ tratare;
 - conducta de aductiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanti

Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune):

LFCm2 +LFCm3

Se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului existent prin comasari sau subimpartiri.

In cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului anterior.

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor avand sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una dintre parcelele adiacente.

Sunt considerate loturi construibile numai cele care se incadreaza in urmatoarele prevederi:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite, de minim 12 m pentru cladiri cuplate si de minimum 15 m pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 300 mp pentru cladiri insiruite, de 400 mp pentru cladiri cuplate si minim 500 mp pentru cladiri izolate;
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

Art. 10 Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

LFCm2 +LFCm3

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

In cazul amplasarii de locuinte, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public-trotuar) va fi de min. 5 m.

Art. 11 Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele

LFCm2 +LFCm3

Se va mentine actualul regim de construire continuu, prin alipirea calcanelor, pe limitele de proprietate

In cazul in care pe limita laterala/ posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu min. 3 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceaasi parcela va fi de 4,5 m.

In cazul unei parcelari propuse, distantele minime fata de limite vor fi:

- aliniament:
- 5 m pt locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;
- laterale:
 - 3,0 m pt locuinte izolate, pe cel putin o latura;
 - 3,0 m latime pt locuinte cuplate;
 - 0 m latime pentru locuinte insiruite;
- posterioara:
 - 3 m pentru locuinte izolate/ cuplate/ insiruite;

Art. 12 Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 13 Circulatii/ accese carosabile

LFCm2 +LFCm3

Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m – 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maxim 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat;

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m – 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m – minim 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 14 Circulatii/ accese pietonale

LFCm2 +LFCm3

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

Toate caile pietonale vor avea latimea libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la interectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50x1,50 m pt manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m.

Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

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

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.

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

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/ porților situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

LFCm2 +LFCm3

Conform art. 33 și anexa nr. 5 din Regulamentul general de urbanism cu respectarea următoarelor:

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

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective/ colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințe individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcelelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

LFCm2 +LFCm3

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

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o creștere în trepte, primul tronșon prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

În cazul unor volume mai înalte decât cele maxime admise, pentru acordarea autorizațiilor de construire se vor solicita studii de impact urbanistic în vederea protejării perspectivelor valoroase și a siluetei municipiului.

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

LFCm2 +LFCm3

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

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Art. 18 Conditii de echipare edilitara

LFCm2 +LFCm3

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet, etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profile majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale/ ganguri;

- orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;

- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona, este interzisa.

Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.

Deseurile organice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.

Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:

- 2,00 mp/ 3 apartamente;
- 2,00 mp/ locuinta unifamiliala.

Art. 19 Spatii plantate

LFCm2 +LFCm3

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/ si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.

Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.

In zonele de versanti se recomanda plantarea cu salcam, fag, plop, frasin.

Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:

- locuinte izolate/ cuplate/ insiruite: - 45% din S teren;
- locuinte colective si semicolective: - 30 mp/ap.

Art. 20 Imprejmuiri

LFCm2 +LFCm3

Terenurile vor avea imprejmuiri transparente cu inaltimea de maxim 1,50 m (din fier, lemn sau plasa metalica), cu un soclu opac de cel mult 30 cm inaltime.

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

LFCm2 +LFCm3

POT = MAX 25 %

In cazul in care POT existent > POT max. admis se interzic constructii noi/ extinderi pe orizontala

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

CUT= max. 0,60 (D+P- D+P+M/ P+1E, maxim 6 m la cornisa sau streasina).

3. Situația existentă

- **accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul la zona studiată se face din partea vestica a proprietatii, de pe strada Cloșca.

Strada Cloșca este o stradă cu două sensuri de circulație având o lațime a părții carosabile de 7,00 m. Aceasta prezintă trotuare de o parte și de alta cu lațimea de 2,00 m spre parcela studiată, respectiv 1,00 m lațime pe partea opusă.

Trotuarul cu lațimea de 2,00 m este asfaltat, iar cel cu lațimea de 1,00 m este realizat din dale betonate prefabricate sau beton turnat.



Vedere strada Cloșca

Accesul la proprietate se realizează printr-o poartă metalică auto și pietonală cu lățimea de aproximativ 4,00 m.



Poarta de acces auto și pietonala existentă

În partea nordică și estică a proprietății există un de acces ce deservește proprietatea de la nr. 54/A, proprietar Criste Alin, Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai. Aceas drum de acces este asfaltat, dar necesită modernizare.



Drum de acces la Școala Gimnazială și la Liceul pedagogic

- **suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Parcela studiată este în suprafață de 888.00 mp, conform extras CF 64157, având nr. Cadastral 64157.

Zona studiată este delimitată la Nord de alea de un drum de acces la Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai și Școala Gimnazială Mihai Eminescu, la Est de același drum de acces, la Sud de teren proprietate particulară, proprietar Gurzau Vasile și la Vest de strada Closca.

Pe zona studiată există amplasată o casă de locuit cu nivel de înălțime D (parțial) + P. Construcția este amplasată aproximativ în mijlocul parcelei, având fațada nordică amplasată la distanța de 1,30 m față de împrejurimea proprietății din partea nordică.

Sc existentă = 158.50 mp

Sdc existentă = 261.25 mp

POT existent = $Sc \times 100 / Steren = 17.85\%$

CUT existent = $Sdc / Steren = 0.29$

- **suprafete de teren construite și suprafete de teren libere**

Pe parcela de 888.00 mp, conform extras CF 64157 există următoarele obiective:

C1 Casa de locuit cu D+P având Sc – 158.50 mp;

Restul terenului este liber de construcții și este în suprafața de – 729.15 mp



Fațadă principală construcție existentă



Fațadă posterioară construcție existentă

- **caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Construcția existentă este o casă de locuit cu nivel de înălțime Dp+P. Aceasta este realizată cu pereți din caramidă, tencuieli exterioare și interioare din var ciment, șarpantă din lemn și învelitoare din țigla profilată. Ușile și ferestrele sunt realizate din lemn cu geam simplu. Fundația și elevația construcției sunt realizate din blocuri de piatră zidite și întărite cu mortar de ciment.

Finisajul exterior este realizat în culori de var.

Cladirile învecinate au regim de înălțime diferit.

Astfel, casa de locuit, situată în vecinătatea zonei studiate, în partea sudică, are un singur nivel – Parter. Casa existentă prezintă o anexa gospodărească cu nivel de înălțime P. Tot în partea sudică există construită o anexă cu nivel de înălțime Parter, anexă care se află în stare de degradare, momentan nefolosita. Această anexă aparține cantinei Liceului Pedagogic.

În partea nordică a zonei studiate există două proprietăți. Pe proprietatea lui Criste Vasile, situată la strada Closca, există o casa de locuit cu nivel de înălțime D+P. Tot pe această proprietate există o anexa dezafectată – chioșc metalic care a fost folosit cândva ca punct de vânzare diferite produse.

Pe proprietatea lui Criste Alin, proprietate la care accesul se realizează de pe aleea ce duce la cele două școli existente în zonă, există construită o locuință cu nivel de înălțime P+2E.

În partea estică a zonei studiate se află Internatul Liceului Pedagogic Gheorghe Șincai. Acesta are un regim de înălțime P+2E.

La strada Closca, vis-a-vis de zona studiată există case de locuit cu nivel de înălțime care variază de la o proprietate la alta: P, D+P+M și D+P+E.

Construcțiile existente în vecinătatea zonei studiate sunt construcții aflate în stare bună, având pereții realizați din caramidă (plină sau cu goluri verticale tip GVP). Acestea prezintă sarpanta din lemn și învelitoare din țigla profilată sau tablă.

Ferestrele și ușile caselor de locuit sunt din lemn cu geam simplu (pt construcțiile mai vechi) și din PVC cu geam termopan (pt construcțiile noi).

Unele construcțiile învecinate sunt construcții mai vechi, realizate înainte de anii 1980 dar există și construcții mai recente, realizate după anii 1990.

- **funcțiunile clădirilor** – clădirea existentă - casă de locuit, prezintă funcțiunea de locuire. Deasemenea, majoritatea clădirilor învecinate zonei studiate prezintă funcțiunea de locuire. În partea estică a zonei studiate se află o zona cu funcțiunea ISP2 – Instituții și servicii publice situate în afara ariei construite protejate ce cuprinde construcții ce aparțin Liceului Pedagogic Gheorghe Sincai și Scolii Gimnaziale Mihai Eminescu Zalau.

- **regimul juridic al terenurilor**

Imobilul este constituit din teren particular cu casă proprietatea numiților Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura, înscris în CF Nr. 64157, Nr. CAD 64157, în suprafața de 888,00 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

În cadrul zonei studiate și zonele adiacente acesteia există terenuri ce se încadrează în trei categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local (strada Closca și drumul de acces la Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai);

- Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice (case de locuit, cu terenurile aferente);

- Teren proprietatea Municipiului Zalău, Parcela Liceul Pedagogic situat în partea estică a zonei studiate.

- **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

- Stratificatia terenului

Lucrarile executate au pus în evidență următoarea stratificație pentru terenul studiat:

4. pamant negru de 1,80 m grosime;

5. între -1.8 m și - 4.3 m argila profoasă galbenă verzuie, cu concrețiuni calcaroase, tare;

6. între - 4,3 m și -6.0 m argila vinetie, tare, cu activitate medie

- Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale, morfologia terenului și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se dau următoarele condiții de fundare (cu respectarea măsurilor de la capitolul 3):

- se va funda în stratul de argila profoasă cefenie verzuie (2).

- adâncimea minimă de fundare: -2.2 m față de cota terenului actual.

La predimensionarea fundațiilor se poate lua presiunea convențională

$P''_{conv} = 250 \text{ kPa}$ cf STAS 3300/2/1985. Presiunea de fundare se va calcula in functie de adancimea de fundare (D) si latimea fundatiilor (B), conform STAS 3300/2-85, pct.8.2., cu formula: $P_{conv} = P''_{conv} + C_B + C_D$.

Masuri si recomandari

- nu se permite folosirea la nivelari sau umluturi a nisipului, molozului sau a altor materiale drenante;
- spatiile din jurul fundatiilor se vor umple cu argila compactata in straturi de 0.20 m, sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante la fundatiile si peretii subterani;
- conductele purtatoare de apa, sa fie realizate si fara legatura directa cu constructia la strabaterea peretilor;
- evacuarea apelor superficiale prin pante de scurgere spre exterior (la adancimi mai mari de 10 m);
- in cazul subsolului se recomanda ca acesta sa fie hidroizolat si prevazut cu dren de descarcare gravitacionala, datorita faptului ca in perioadele ploioase apare fenomenul de infiltrare a apelor meteorice care pot afecta fundatia constructiei si stabilitatea locala a versantului;
- avand in vedere posibilitatea ca in perioadele bogate in precipitatii sa apara infiltratii de apa recomandam un sistem de drenaj in jurul fundatiilor;
- sapaturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval in amonte;
- ultimii 0.20 m de sapatura se vor executa imediat inainte de turnarea betoanelor;
- in cazul taluzurilor ce depasesc 1,00 m se vor prevedea ziduri de sprijin;
- amplasamentul va fi proiectat impotriva apelor din precipitatii atat in timpul executiei lucrarii cat si in timpul exploatarii constructiei;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare etanse cu inclinarea de la constructie spre exterior;
- nu se permite plantarea de vegetatie arboricola de talie mare la mai putin de 4 m de constructie;
- terenul de fundare conform Ts – 1994 se incadreaza in categoria „tare”.

• **analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)**

Pe terenul proprietatea numiților Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura există o casă de locuit cu nivel de înălțime D+P.

Casa existentă are o structura realizata cu fundatii din beton ciclopian, elevatii din piatra la demisol și zidarie din caramidă la parter. Construcția prezintă șarpanta din lemn în 4 ape și învelitoare din țigla profilată.

Casa se prezinta în stare bună, fiind construita înainte de anul 1980. În ultimii ani cladirea nu a mai fost locuita și a început usor sa se degradeze. Imprejmuirile laterale și posterioara a cladirii sunt în stare proasta, în marea majoritate stâlpii de susținere a gardului sunt din lemn, fixați direct în pamânt, care deja au putrezit, necesitând urgentă inlocuirea a imprejmuirii.

În vecinătatea zonei studiate există case de locuit care au fost construite înainte de anul 1980 și construcții mai noi realizate după anul 1990. Astfel, în partea nordică există o casă de locuit la nr. 54, proprietar Criste Vasile. Construcția este realizată înainte de anul 1980 și prezintă nivel de înălțime D+P. Casa este locuită și este într-o stare bună.



Casă existentă strada Cloșca, nr. 54, proprietar Criste Vasile

Tot în partea nordică, pe teren proprietatea lui Criste Alin, la nr. 54/A există construită o casă de locuit cu nivel de înălțime P+2E. Construcția este realizată după anul 1990 și se află într-o stare bună. Clădirea prezintă fundații din beton ciclopian, suprastructura realizată din stâlpi, centuri, planșee din beton armat, pereți din cărămidă și șarpantă de lemn cu învelitoare din tablă fâltuită.



Casă existentă strada Cloșca, nr. 54/A, proprietar Criste Alin

În partea estică există construcții aparținând Liceului Pedagogic Gheorghe Șincai, respectiv clădirea cu destinație Internat. Aceasta prezintă nivel de înălțime P+2E. Construcția este realizată înainte de anul 1970. Clădirea prezintă fundații din beton ciclopian, suprastructura realizată din stâlpi, centuri, planșee din beton armat, pereți din cărămidă și sarpanta de lemn cu învelitoare din țiglă profilată.



Internat Liceul Pedagogic – P +2E

În partea sudică a zonei studiate, la nr. 50, pe teren proprietatea lui Gurzău Vasile, există o casa de locuit cu nivel de înălțime P. Construcția realizată înainte de anul 1970, este o construcție mai veche, în stare satisfăcătoare, locuibilă. Casa existentă are o structură realizată cu fundații din beton ciclopian, elevații din piatră și zidărie din cărămidă la parter. Construcția prezintă sarpantă din lemn în 4 ape și învelitoare din țigla profilată.



Casa existentă strada Closca, nr. 50, proprietar Gurzau Vasile

Tot in partea sudică, pe teren proprietatea lui Gurzău Vasile există construită o anexă gospodărească cu nivel de înălțime P. Construcția prezintă fundații din beton, pereți din caramidă sarpanță din lemn si învelitoare din țiglă profilată.



Anexă gospodărească existentă

Anexa gospodărească existentă în zona Liceului Pedagogic Gheorghe Șincai, prezintă fundații din beton, pereți din caramidă și învelitoare din țiglă profilată.



Anexa, construcție situată pe teren Liceul Pedagogic

În partea vestică a zonei studiate există case de locuit și anexe gospodărești cu nivel de înălțime diferit P, D+P+M și D+P+E. Construcțiile cu nivel de înălțime P sunt construcții mai vechi, dar în stare bună, iar construcțiile cu înălțime D+P+M și D+P+E sunt construcții noi, realizate după anul 1990.



Casa existentă la strada Cloșca, nr. 55, vis-a vis de zona studiată

- **echiparea existentă**

La strada Cloșca și pe aleea de acces la cele doua instituții, există rețele edilitare de unde este alimentată casa existentă.

Alimentarea cu energie electrica

Construcția existentă prezintă un bransament aerian la rețeaua electrica LEA 0,4 kV existentă pe strada Cloșca.

Alimentarea cu apa potabilă

Pe strada Cloșca și pe aleea de acces din partea nordică și estică a zonei studiate există rețele de alimentare cu apa a construcțiilor din zonă cu diametre de 200 mm respectiv 114 mm.

Casa de locuit, proprietatea lui Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura prezintă un bransament la rețeaua de apă de pe aleea de acces din partea nordică. În zona laterală a construcției, în partea nordică, în interiorul proprietății există amplasat un cămin de apometru. Branșamentul existent este realizat cu conducta PE Dn 25 mm, cu lungimea de 6.00 m.

Instalații de incendiu - pe conducta de apă stradală din PE Dn 200 mm, de pe strada Cloșca, există montat un hidrant de incendiu Dn 100 mm

Rețele de canalizare

Pe strada Cloșca și pe aleea de acces din partea nordică și estică a zonei studiate există rețele de canalizare cu Dn 250 mm, la care sunt bransate construcțiile din zona.

Casa de locuit, proprietatea lui Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura prezintă un bransament la rețeaua de canalizare de pe aleea de acces din partea nordică. Racordul la canalizarea existentă prezintă o lungime de 15.00 ml și este realizat cu conductă PVC-KG Dn 160 mm.

Canalizarea pluvială

La strada Cloșca există rigole stradale deschise de preluare a apelor pluviale provenite din precipitații.

În zona Liceului Pedagogic, pe lângă Internatul existent, există rigole ce preiau apele din precipitații provenite de pe terenurile și alea situate în amonte de acestea.

Alimentare cu gaz metan

Casa de locuit prezintă un bransament la conductă supraterană de gaze naturale din OL80mm situată la strada Cloșca. De la această conductă există un bransament situat la intersecția străzii Cloșca cu Aleea de acces la Școala Generală și Liceul Pedagogic. Această conductă alimentează, printr-un traseu subteran ce se situează la limita de proprietate pe partea nordică și estică a terenului studiat, clădirile deținute de Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai.

Rețele de telefonie

La strada Cloșca există rețele de telefonie ce sunt situate pe aceiași stalpi stradali pe care este amplasată și rețeaua electrică aeriană din zonă.

Construcția numiților Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura nu prezintă bransament la rețeaua de telefonie din zonă.

Rețele de cablu TV și internet

La strada Cloșca există astfel de rețele de cablu și internet, ale diferiților operatori locali, rețele ce sunt amplasate pe aceiași stalpi pe care sunt situate și rețeaua electrică și de telefonie fixă.

4. Reglementări – SITUAȚIA PROPUȘĂ

- **obiectivele noi solicitate prin tema-program**

La solicitarea beneficiarilor Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura, se întocmește Planul Urbanistic de Detaliu în vederea Construirii unei locuințe cu trei apartamente.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere Reglementarea tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –

cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM –009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 8 iunie 2000.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Studiarea urbanistică a zonei în vederea amplasării pe teren a unei locuințe cu trei apartamente;
- Stabilirea retragerilor față de limitele parcelei (aliniamet, limite laterale și posterioare ale parcelei);
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, etc.;
- Stabilirea acceselor auto și pietonale;
- Stabilirea modului de ocupare a terenului;
- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcției propuse.

Obiectivul propus pentru amplasamentul studiat este:

„LOCUIȚĂ CU 3 APARTAMENTE”.

Accese, parcuri

Pentru accesul la zona studiată se păstrează accesul existent din strada Cloșca. Se va realiza și un acces secundar, în zona nord estică a parcelei, de pe drumul de acces la Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai.

Accesul este necesar pt. a avea accesul în zona posterioară a parcelei, pentru locatarii apartamentului ce va fi situat la demisol.

Racorduri edilitare, rețele de incintă:

Alimentarea cu energie electrică

Se va renunța la bransamentul aerian existent și se va realiza un bransament subteran pentru a alimenta construcția nou proiectată. Rețeaua de incintă va fi pozată într-un canal tehnic și va face legătura cu tabloul general de distribuție ce va fi prevăzut în zona casei scării locuinței proiectate.

Lungimea cablului subteran va avea aproximativ 20,00 m.

Instalațiile electrice interioare se vor realiza printr-un proiect tehnic separat pentru măsurarea consumului separat pe fiecare apartament.

Alimentarea cu apă

Nu se modifică rețelele exterioare existente pentru zona studiată.

Pentru beneficiarul de la nr. 52 construirea unei locuințe cu trei apartamente aduce în plus față de consumul existent, respectiv în total un număr de 12 persoane/zi x 120 l/pers/zi = 1,40 mc/zi x 30 zile = 42,0 mc/lună.

Alimentarea cu apă se va realiza din bransamentul existent prin modificarea poziției căminului de apometru care se va amplasa pe domeniul public la limita de proprietate și va avea trei apometre pentru măsurarea consumului de apă pentru cele trei apartamente.

Rețeaua de canalizare

Canalizarea menajera

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua de canalizare existentă care funcționează gravitațional.

Sistemul de canalizare menajeră cuprinde: Tronson de canalizare menajera din PVC– KG cu Ø160mm, în lungime de $L = 15,00$ m;

Apele uzate rezultate, de tip menajer, vor avea un debit zilnic $Q_{uz} / z_i = 1,12$ mc/z_i, vor fi evacuate în rețeaua de canalizare de pe strada laterală străzii Cloșca.

Canalizarea pluvială

Se propune realizarea unei rețele de canalizare pluviale cu rigole acoperite care va prelua apa din precipitații, provenita atât de pe platformele pavate, cât și de pe acoperișul locuinței proiectate. Rețeaua de canalizare pluvială va fi realizată din rigole betonate acoperite cu grilaje metalice și tubulatură îngropată din PVC cu Ø 200 mm.

Se va realiza un bransament subteran la rigola existentă în zonă, în partea estică a proprietății. Înainte de a fi deversate în rigola din zonă, apele pluviale vor fi trecute printr-un deznisipator amplasat pe proprietatea beneficiarului.

Alimentare cu gaz metan

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua de distribuție gaze naturale presiune redusă existentă montată aerian OL Dn 80mm prin bransamentul existent la capatul căruia există în prezent un post de reglare-măsurare. Modificările la instalația de utilizare gaze naturale se vor realiza printr-un proiect tehnic separat, respectiv pentru separarea măsurării consumului de gaze pentru fiecare apartament. Instalația de utilizare exterioară se va realiza din teava PE Dn32mm, montată îngropat, iar în interiorul clădirii din OL, aparent.

Rețele de telefonie

La strada Cloșca există rețele de telefonie ce sunt situate pe aceiași stalpi pe care este și rețeaua electrică din zonă. Semnalul de telefonie mobilă este bun pentru rețelele de tip Orange, Telekom și Vodafone.

Se va realiza un canal tehnic cu camere de vizitare și de bransament pentru a avea posibilitatea racordării, dacă se consideră necesar, la rețeaua de telefonie fixă situată în zonă.

Rețele de cablu TV și internet

Construcția proiectată va fi racordată la rețelele de cablu TV și internet existente în zonă. În interiorul proprietății se va realiza un canal tehnic prevăzut cu un camin de bransament la limita de proprietate și un camin de bransament lângă construcția proiectată.

Acest canal va fi comun pentru alimentarea cu electricitate, internet, telefonie și cablu TV.

Microclimatul

Pentru clădirea proiectată, încălzirea apartamentelor se face cu microcentrale individuale pe gaz.

Spatii verzi amenajate

Conform PUG aprobat in anul 2010, în zona studiată, pentru locuințele colective este obligatoriu amenajarea de spatii verzi – 30 mp/apartament. Pe terenul beneficiarilor se va amenaja o suprafata de minim 90.00 mp de spatiu verde.

- **functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor**

Cladirea proiectată cu nivel de înălțime D+P+M va avea funcțiunea de locuință și va cuprinde 3 apartamente, câte unul pe fiecare nivel.

Cladirea proiectată va avea dimensiunea de 13.50 x 16.00 m.

Construcția proiectată va fi amplasată aproximativ în centrul parcelei existente și va avea forma dreptunghiulară. Latura sudică a construcției va fi paralelă cu limita de proprietate dinspre partea sudică și va fi amplasată la 3,00 m față de ceastă limită.

Față de latura nordică, construcția va fi retrasă cu o distanță cuprinsă între 3,00 m (coltul nord estic) și 3,30 m (coltul nord-vestic).

Față de latura estică, retragerea clădirii va fi cuprinsă între 13.00 (pct 10 topo) și 8.90 m (pct 5 topo). Distanța variază datorita formei neregulate limitelor terenului.

Față de latura vestică, retragerea construcției va fi cuprinsă între 9.75 (pct 3 topo) și 16.60 m (pct 1 topo). Distanța variază datorita formei neregulate a terenului.

În interiorul proprietății se va amplasa un spațiu pentru gospodărire locală în suprafață de 4,25 mp. Zona va fi imprejmuită și prevazută cu pubele pentru depozitarea gunoiului menajer. Platforma va fi amplasată la 10.00 m față de locuință proiectată.

Accesul auto și pietonal la apartamentele de la parter și mansardă se va realiza din strada Cloșca, acces existent și care va fi mentinut. Pentru accesul la apartamentul de la demisol se va crea un nou acces care va fi aplatat în zona nord-estica a proprietății.



Construcție proiectată – vedere fațada principală

- **capacitatea, suprafața construită și desfășurată**

Construcția proiectată va avea un nivel de înălțime cu D+P+M.

Construcția va avea câte un apartament de locuit pe fiecare nivel. Se estimează ca pe fiecare nivel să locuiască un nr. de 4 persoane, total 12 persoane.

Suprafața construită va fi de 13.50 x 16.00 m = 216 mp.

Suprafața desfășurată construită va fi de 532.59 mp

- **principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

- Compozițional – proiectul propune construirea unei locuințe cu 3 apartamente cu nivel de înălțime D+P+M. Construcția proiectată va avea fundații continue sub ziduri, elevații din beton armat la demisol și partial blocuri ceramice, pereți din caramida tip GVP la parter și izolație de 15 cm. Mansarda va fi amenajată în podul rezultat după realizarea șarpantei. Peste demisol și parter va fi turnat planșeu din beton armat de 15 cm grosime. Șarpanta va fi realizată din lemn, iar învelitoarea va fi din țigla profilată. Pentru iluminarea spațiilor de la mansardă se vor realiza lucrări și se vor amplasa ferestre tip mansardă.

În jurul clădirii proiectate se vor prevedea trotuare de protecție cu lățimea de 1,00 m.

Împrejmuirea proprietății se va realiza pe toate laturile și va fi realizată cu fundații continue, soclu din beton de 30 cm, stalpi din beton sau fier și închideri între stalpi realizate din panouri din elemente de fier sau plasa metalică. Înălțimea împrejmuirii va fi de max. 1.50 m.

- Distanțe:

Construcția proiectată va fi amplasată aproximativ în centrul parcelei existente.

Față de construcțiile existente în partea nordică a proprietății, construcția proiectată va fi amplasată la 15.00 m față de casa de locuit cu D+P, situată pe parcela proprietatea lui Criste Vasile, situată la nr. 54. Față de casa de locuit cu P+2E, de la nr. 54/A, situată pe parcela proprietatea lui Criste Alin construcția proiectată va fi amplasată la aproximativ 10.00 m (distanță calculată între colțul nord estic al construcției proiectate și colțul sud-vestic al construcției existente).

Casa proiectată va fi amplasată la aproximativ 24.65 m față de construcția existentă în partea estică a proprietății, Internat cu P+2E, clădire aparținând Liceului Pedagogic Gheorghe Sincai.

Distanța dintre construcția proiectată și Anexa existentă în partea sudică a proprietății, clădire aparținând Liceului Pedagogic Gheorghe Sincai, va fi de 3.90 m (distanță calculată între colțul sud estic al construcției proiectate și colțul nord-estic al anexei existente).

Față de casa de locuit cu nivel de înălțime P, de la numărul 50, proprietar Gurzau Vasile, situată în partea sudică față de zona studiată, construcția proiectată va fi amplasată la aproximativ 6.20 m (distanța calculată între colțul sud-vestic al construcției proiectate și colțul nord-estic al casei existente).

Față de anexa gospodărească situată pe terenul lui Gurzău Vasile locuința va fi amplasată la aproximativ 4.00 m.

Fata de construcțiile existente la vest, locuința proiectată va fi amplasată la peste 30.00 m (aproximativ 44.90 m).

- Accese pietonale si auto:

Pentru accesul la zona studiată se pastrează lațimea accesul existent din strada Cloșca, pentru a nu fi necesara modificarea conductei de gaz existente în zonă. Accesul se va realiza printr-o poartă pietonală de 0,90 m și o poartă pentru acces auto cu latimea de 3.00 m. Acest acces va fi utilizat pentru locatarii de la parterul și mansarda locuinței proiectate. Poarta de acces auto poate fi realizata și cu deschidere prin culisare.

Se va realiza și un acces secundar, pe zona nord estică a parcelei, de pe drumul de acces la Scoala Gimnaziala Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai.

Acest acces este necesar pt a avea accesul în zona posterioară a parcelei, pentru apartamentul ce va fi situat la demisol. Accesul se va realiza printr-o poartă pietonala cu latimea de 1.00 m și o poartă pentru acces auto de 4.00 m latime. Poarta de acces auto se poate realiza si prin deschidere prin culisare.

În interiorul proprietății se vor asigura un numar de 9 parcări, câte 3 pentru fiecare apartament.

- Accese pt utilaje de stingere a incendiilor:

Mașinile pentru stingerea incendiilor nu necesită accesul în interiorul proprietății. Parcela este învecinată pe 3 laturi cu căi de circulație auto. Astfel, în partea vestică a proprietății este situată strada Cloșca, stradă cu doua cai de circulatie avand o lațime carosabila de 7.00 m.

În partea nordică și estică a proprietății există un drum de acces ce deservește Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai si Școala Generală Mihai Eminescu. Lățimea acestei alei este situata intre 4.00 m si 6.50 m.

- **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcția proiectată, locuință cu 3 apartamente este situată în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Construcția proiectată, locuință cu 3 apartamente cu nivel de înălțime D+P+M este în armonie cu construcțiile existente în zonă.

Construcțiile învecinate au regim de înălțime diferit. Astfel în partea nordică, construcțiile învecinate au regim de înălțime D+P, P+E si P+2E. La est, Internatul existent are nivel de inalțime P+2E. La sud, construcțiile învecinate au regimul de înălțime P (casa si anexa). La est, construcțiile învecinate au regim diferit de înălțime P, D+P+M si D+P+E.

Construcția proiectată respectă regimul de înaltime stabilit prin PUG, care este de max. D+P+M/ P+1E.

- **principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Pe zona studiată există construită o casă familiala cu D+P. Construcția existentă nu corespunde doleanțelor proprietarilor și se dorește a fi demolată.

În locul acestei construcții se va edifica o locuință nouă, modernă, în armonie cu construcțiile învecinate.

- **modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Strada Cloșca este o stradă cu două sensuri de circulație având o lățime a părții carosabile de 7,00 m. Aceasta prezintă trotuare de o parte și de alta cu lățimea de 2,00 m spre parcela studiată, respectiv 1,00 m lățime pe partea opusă.

Trotuarul cu lățimea de 2,00 m este asfaltat, iar cel cu lățimea de 1,00 m este realizat din dale betonate prefabricate.

Accesul la proprietate se realizează printr-o poartă metalică atât pt auto cât și pietonal cu lățimea de 4,00 m și $H = 1.85$ m.

În partea nordică și estică a proprietății există un drum de acces ce deserveste proprietatea de la nr. 54/A, proprietar Criste Alin, Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai. Acest drum este asfaltat, dar necesită modernizare.

Se va păstra accesul existent din strada Cloșca. Accesul se realizează printr-o poartă pietonală de 0,90 m și o poartă pentru acces auto cu lățimea de 3.00 m. Acest acces va fi utilizat pentru locatarii de la parterul și mansarda locuinței proiectate. Se va realiza o împrejmuire nouă la strada și implicit o nouă poartă de acces auto și pietonal.

Se va realiza și un acces secundar, în zona nord estică a parcelei, de pe drumul de acces la Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai.

Acest acces este necesar pt a avea accesul în zona posterioară a parcelei, pentru apartamentul ce va fi situat la demisol. Accesul se va realiza printr-o poartă pietonală cu lățimea de 1.00 m și o poartă pentru acces auto de 4.00 m lățime.

În interiorul proprietății se vor asigura un număr de 9 parcări, câte 3 pentru fiecare apartament.

- **principii și modalități de integrarea și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea locuinței se va face astfel încât cota parterului să fie ridicată față de cota terenului natural cu aproximativ 1.50 m.

Față de cota trotuarului de la strada Cloșca, cota parterului va fi mai jos cu aproximativ 0.50 m.

Se vor asigura trotuare de circulație în jurul clădirii. Datorită diferenței de nivel între zona din față și cea din spate, de aproximativ 3.00 m, se vor prevedea trepte de urcare în zona laterală a construcției.

Peretele de la demisol, de la fațada principală (vestică) va fi realizat din beton armat având funcția și de zid de sprijin. Peretele va fi prevăzut cu hidroizolație pt protejarea împotriva infiltrării apelor subterane.

Panta de scurgere a apelor de pe platforma pavată din partea din față, situată spre str. Cloșca va avea scurgerea dinspre vest spre est. Se vor prevedea rigole betonate acoperite cu grătare metalice pt. colectarea apelor pluviale provenite din precipitații.

În zona pavată din partea din față, situată spre str. Cloșca, se vor realiza două ziduri de sprijin, spre nord și spre sud, datorită diferenței de nivel rezultate între platforma amenajată și vecinătăți. Zidurile de sprijin se vor realiza la distanța de circa 1.50 m față de limita de proprietate. Aceste ziduri vor avea înălțime cuprinsă între 0.40 și 1.25 m.

- **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta**

Zona studiată este situată în exteriorul zonei construite protejate, conform PUG Municipiul Zalău din anul 2010.

Astfel zona studiată nu se supune reglementărilor sau condiționărilor impuse de regimul de zonă protejată.

- **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)**

În acest caz nu sunt necesare măsuri de reabilitare ecologică și de diminuare a poluării.

Construcția propusă, fiind de locuire, nu necesită măsuri de diminuare a poluării. În faza de demolare și realizare a construcției noi se va încheia un contract pt. ridicarea, transportul și depozitarea molozului în locuri special amenajate în acest sens.

Se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 90.00 mp și se vor planta arbuști ornamentalți în zonele situate la limitele nordice și sudice.

- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)**

În vecinătatea zonei studiate, în partea estică sunt considerate obiective de interes public de interes județean Școala Gimnazială Mihai Eminescu și Liceul Pedagogic Gheorghe Șincai.

Construcțiile existente sunt clădiri cu spații pentru ținerea orelor de curs, clădire pentru cazarea elevilor în sistem tip internat și clădiri cu funcțiunea de alimentație publică - Cantina Liceului Pedagogic.

Toate aceste construcții sunt cuprinse în zona care, conform PUG, este Zonă aferentă Instituțiilor și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate. Indicativul acestei zone este ISP2.

- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În interiorul zonei studiate se va amenaja o suprafață de minim 90.00 mp cu spațiu verde. Conform PUG Zalău aprobat în anul 2010, suprafața minimă pt. locuințe colective-semicolective este de 30 mp-apartament.

Spațiul verde se va amenaja în zonele de nord și sud a proprietății.

- **profiluri transversale caracteristice**

Zona studiată fiind situată în interiorul intravilanului cu zone de circulație auto și pietonale existente, nu necesită studiu în ceea ce privește profilele transversale ale acestora. Nu se realizează artere de circulație noi fiind folosite cele existente în zonă.

Nu sunt necesare modificări ale situației existente sau profilurilor caracteristice ale circulațiilor existente.

- **lucrări de sistematizare verticală necesare**

Amplasarea locuinței se va face astfel încât cota parterului să fie ridicată față de cota terenului natural cu aproximativ 1.50 m.

Față de cota trotuarului de la strada Cloșca, cota parterului va fi mai jos cu aproximativ 0.50 m.

Se vor asigura trotuare de circulatie în jurul clădirii. Datorită diferenței de nivel între zona din față și cea din spate, de aproximativ 3.00 m, se vor prevedea trepte de urcare în zonele laterale a construcției.

Peretele de la demisol, de la fatada principala (vestică) va fi realizat din beton armat având funcția și de zid de sprijin. Peretele va fi prevăzut cu hidroizolație pt protejarea împotriva infiltrării apelor subterane.

Panta de scurgere a apelor de pe platforma pavată din partea din față, situată spre str. Cloșca va avea scurgerea dinspre vest spre est. Se vor prevedea rigole betonate acoperite cu gratare metalice pt colectarea apelor pluviale provenite din precipitații.

În zona pavată din partea din față, situată spre str. Cloșca, se vor realiza două ziduri de sprijin, spre nord și spre sud, datorită diferenței de nivel rezultate între platforma amenajată și vecinătăți. Zidurile de sprijin se vor realiza la distanța de circa 1.50 m față de limita de proprietate. Aceste ziduri vor avea înălțime cuprinsă între 0.40 și 1.25 m.

- **regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și de utilizare a terenurilor)**

Clădirea proiectată va avea nivel de înălțime D+P+M și funcțiunea de locuință și va cuprinde 3 apartamente, câte unul pe fiecare nivel.

Clădirea proiectată va avea dimensiunea de 13.50 x 16.00 m.

Construcția proiectată va fi amplasată aproximativ în centrul parcelei existente și va avea forma dreptunghiulară. Latura sudică a construcției va fi paralelă cu limita de proprietate dinspre partea sudică și va fi amplasată la 3,00 m față de ceașă limită.

Față de latura nordică, construcția va fi retrasă cu o distanță cuprinsă între 3,00 m (colțul nord estic) și 3,30 m (colțul nord-vestic).

Față de latura estică, retragerea clădirii va fi cuprinsă între 13.00 (pct 10 topo) și 8.90 m (pct 5 topo). Distanța variază datorita formei neregulate limitelor terenului.

Față de latura vestică, retragerea construcției va fi cuprinsă între 9.75 (pct 3 topo) și 16.60 m (pct 1 topo). Distanța variază datorita formei neregulate a terenului.

În interiorul proprietății se va amplasa un spațiu pentru gospodărire locală în suprafață de 4,25 mp. Zona va fi împrejmuită și prevăzută cu pubele pentru depozitarea gunoiului menajer. Platforma va fi amplasată la 10.00 m față de locuință proiectată, conform plansei U03 - Reglementari urbanistice-zonificare.

Înălțimea construcției proiectate va fi:

- cota ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- - 3.00 m va reprezenta cota demisolului;
- + 3.30 m va reprezenta cota mansardei;
- + 3.50 m va reprezenta cota la streasina;
- + 8.50 m (9.00 m) va reprezenta cota la coama construcției.

În ceea ce privește **procentul de ocupare și utilizare a terenurilor**, construcțiile propuse se vor încadra în limitele indicilor prevăzuți conform PUG pentru această zonă.

POT max , 25%; CUT max , 0.6

- **asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

Alimentarea cu energie electrica

Construcția existentă prezintă un bransament aerian la rețeaua electrica LEA 0,4 kV existentă pe strada Cloșca.

Alimentarea cu apa potabilă

Pe strada Cloșca și pe alea de acces din partea nordică și estică a zonei studiate există rețele de alimentare cu apa a construcțiilor din zonă cu diametre de 200 mm respectiv 114 mm.

Casa de locuit, proprietatea lui Ciascai Radu Ovidiu si sotia Ciascai Alina Laura prezintă un bransament la rețeaua de apă de pe alea de acces din partea nordică. În zona laterală a construcției, în partea nordică, în interiorul proprietății există amplasat un cămin de apometru. Branșamentul existent este realizat cu conducta PE Dn 25 mm, cu lungimea de 6.00 m.

Instalatii de incendiu - pe conducta de apă stradală din PE Dn 200 mm, de pe strada Cloșca, există montat un hidrant de incendiu Dn 100 mm

Rețele de canalizare

Pe strada Closca si pe alea de acces din partea nordica si estica a zonei studiate existe retele de canalizare cu Dn 250 mm, la care sunt bransate constructiile din zona.

Casa de locuit, proprietatea lui Ciascai Radu Ovidiu si sotia Ciascai Alina Laura prezinta un bransament la rețeaua de canalizare de pe alea de acces din partea nordica. Racordul la canalizarea existenta prezinta o lungime de 15.00 ml si este realizat cu conducta PVC-KG Dn 160 mm.

Canalizarea pluvială

La strada Closca există rigole stradale deschise de preluare a apelor pluviale provenite din precipitatii.

În zona Liceului Pedagogic, pe lângă Internatul existent, există rigole ce preiau apele din precipitații provenite de pe terenurile și alea situate în amonte de acestea.

Alimentare cu gaz metan

Casa de locuit prezintă un bransament la conducta supraterrana de gaze naturale din OL80mm situată la strada Closca. De la această conductă există un bransament situat la intersecția străzii Closca cu Alea de acces la Scoala Generală și Liceul Pedagogic. Această conductă alimentează, printr-un traseu subteran ce se situează la limita de proprietate pe partea nordică și estică a terenului studiat, cladirile detinute de Liceul Pedagogic Gheorghe Sincai.

Rețele de telefonie

La strada Cloșca există rețele de telefonie ce sunt situate pe aceiași stalpi stradali pe care este amplasată și rețeaua electrică aeriană din zonă.

Construcția numiților Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura nu prezintă bransament la rețeaua de telefonie din zonă.

Rețele de cablu TV și internet

La strada Cloșca există astfel de rețele de cablu și internet, ale diferiților operatori locali, rețele ce sunt amplasate pe aceeași stalpi pe care sunt situate și rețeaua electrică și de telefonie fixă.

- **bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

Pe zona studiată există amplasată o casă de locuit cu nivel de înălțime D (parțial) + P. Construcția este amplasată în mijlocul parcelei, având fațada nordică amplasată la distanța de 1,30 m față de împrejurirea proprietății din partea nordică.

S_c existentă = 158.50 mp

S_{dc} existentă = 261.25 mp

POT existent = $S_c \times 100 / \text{Stere}$ = 17.85%

CUT existent = S_{dc} / Stere = 0.29

Construcția proiectată va avea un nivel de înălțime cu D+P+M.

Construcția va avea câte un apartament de locuit pe fiecare nivel. Se estimează că pe fiecare nivel să locuiască un nr. de 4 persoane, total 12 persoane.

Suprafața construită va fi de 13.50 x 16.00 m = 216 mp.

Suprafața desfășurată construită va fi de 532.60 mp.

POT propus = POT max admis = 25%

CUT propus = CUT max. admis = 0.6

5. Concluzii

- **consecințele realizării obiectivului propus**

Construcția proiectată, locuință cu 3 apartamente este situată în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Construcția proiectată, locuință cu 3 apartamente cu nivel de înălțime D+P+M este în armonie cu construcțiile existente în zonă.

Construcțiile învecinate au regim de înălțime diferit. Astfel în partea nordică, construcțiile învecinate au regim de înălțime D+P, P+E și P+2E. La est, Internatul existent are nivel de înălțime P+2E. La sud, construcțiile învecinate au regimul de înălțime P (casa și anexa). La est, construcțiile învecinate au regim diferit de înălțime P, D+P+M și D+P+E.

Construcția proiectată respectă regimul de înălțime stabilit prin PUG, care este de max. D+P+M/ P+1E.

Realizarea locuinței propuse va determina aducerea unui plus de imagine zonei existente. În momentul de față construcția existentă fiind nelocuită, împrejuririle existente sunt în stare de degradare dând aspect vizual inestetic zonei.

- **măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

- Se vor soluționa următoarele probleme**

- Studierea urbanistică a zonei în vederea amplasării pe teren a unei locuințe cu trei apartamente;
- Stabilirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, etc.;
- Stabilirea acceselor auto și pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrică a construcției propuse și armonizarea acesteia cu cele existente în zonă;
- Stabilirea modului de ocupare a terenului.

În urma avizării documentației de PUD, beneficii Ciascai Radu Ovidiu și soția Ciascai Alina Laura, vor putea amplasa în zona studiată: „**Locuinta cu 3 apartamente**”.

Se propune ca retragerea față de limitele laterale (nordică și sudică) ale parcelei să fie de 3,00 m, pentru locuința proiectată.

Înălțimea construcției proiectate va fi:

- ± 0.00 va reprezenta cota parterului;
- - 3.00 m va reprezenta cota demisolului;
- + 3.30 m va reprezenta cota mansardei;
- + 3.50 m va reprezenta cota la streasina;
- + 8.50 m (9.00 m) va reprezenta cota la coama construcției.

- **punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.**

Construirea unei locuințe cu 3 apartamente, în zona studiată răspunde doleanțelor proprietarilor și va aduce un plus de imagine atât zonei cât și împrejurimilor.

Construcția respectă reglementările urbanistice ale zonei, stabilite prin PUG.

Întocmit
Arh. Corneliu Zebacinski

