

## FOAIE DE CAPĂT

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE

**Denumirea proiectului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE

**Beneficiar:** HĂȘMĂȘAN Augustin și HĂȘMĂȘAN Dana-Adina  
Jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 1

**Amplasament:** Jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 1

**Proiectant urbanism:** DRA arhitectura SRL-D  
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, Nr. 102, Ap. 108  
Arhitect Romana DONCA

**Faza de proiectare:** PUD

**Număr proiect:** 3/2018

**Data elaborării:** Aprilie 2018



*R. Donca*

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE

**Proiectant urbanism:** DRA arhitectura SRL-D  
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, Nr. 102, Ap. 108

**Coordonator urbanism:** Arhitect Gheorghe ELKAN

**Proiectant urbanism:** Arhitect Romana DONCA

**Desenat:** Arhitect Romana DONCA



*R. Donca*

## **BORDEROU**

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CASĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE

- **PIESE SCRISE**
  - Foaie de capăt
  - Listă de semnături
  - Borderou
  - Memoriu tehnic
  - Anexe
    - Certificat de Urbanism
    - Extras CF
    - Copie CI beneficiar
    - Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
    - Proces verbal de receptie, emis în scopul elabărării PUD, vizat OCPI
    - Studiu geotehnic
    - Anunț în ziar cu intenția întocmirii PUD pentru informarea și consultarea populației
  
- **PIESE DESENATE**
  - U0.1 Situația existentă
  - U0.2 Reglementări urbanistice
  - U0.3 Reglementări edilitare
  - U0.4 Obiective de utilitate publică
  - U0.5 Propunere de mobilare urbană

Întocmit,  
Arh. Romana DONCA



*R. Donca*

## MEMORIU TEHNIC

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAŢIE DIN CASĂ ÎN SPAŢIU COMERCIAL, EXTINDERE ŞI RECOMPARTIMENTARE

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaştere a obiectivului

Denumirea proiectului:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU SCHIMBARE DESTINAŢIE DIN CASĂ ÎN SPAŢIU COMERCIAL, EXTINDERE ŞI RECOMPARTIMENTARE
Beneficiar:	HĂŞMĂŞAN Augustin şi HĂŞMĂŞAN Dana-Adina Jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 1
Amplasament:	Jud. Sălaj, mun. Zalău, str. Corneliu Coposu, nr. 1
Suprafaţa terenului:	2043 mp, conform extrasului CF anexat
Proiectant urbanism:	DRA arhitectura SRL-D Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieşului, Nr. 102, Ap. 108 Arhitect Romana DONCA Coordonator urbanism arhitect Gheorghe ELKAN
Faza de proiectare	PUD
Număr proiect	3/2018
Data elaborării	Aprilie 2018



*R. Donca*

## **1.2. Obiectul lucrării**

Pe amplasamentul studiat, din județul Sălaj, minicipiul Zalău, strada Corneliu Coposu, numărul 1, se dorește schimbare de destinație din casă în spațiu comercial, extindere și recompartimentare. Prin Certificatul de Urbanism obținut de la Primăria Municipiului Zalău s-a solicitat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Terenul pe care se propun modificările are suprafața de 2043 mp, conform extrasului CF anexat. Întregul teren este în proprietatea particulară beneficiarului, persoană fizică, Hășmășan Augustin și Hășmășan Dana-Adina.

Obiectul documentației constă în aprofundarea și analizarea amplasamentului prin prisma principalelor direcții de dezvoltare din punct de vedere funcțional și estetic caracteristic zonei studiate. Astfel, Planul Urbanistic de Detaliu va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus.

În baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea și conformarea construcției prin extindere;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului;
- organizarea și rezolvarea acceselor auto și pietonale;
- soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi;
- regimul de construire propus.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Zalău, amplasamentul se încadrează în UTR ISP1 – instituții și servicii de interes public existente situate în interiorul limitei zonei construite protejate.

Zona conține majoritatea monumentelor istorice clasate din Zalău, cât și clădiri cu valoare arhitecturală ambientală, cu funcțiuni publice, clădiri rezidențiale. Clădirea studiată nu este clasată ca fiind monument istoric.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Zalău, în zona studiată se recomandă funcțiuni de comerț și servicii: magazine, comerț de artă, de bijuterii sau antichități, restaurante specializate, cafenele, ceainării, agenții, bănci și oficii bancare, hoteluri, pensiuni, birouri diverse pentru profesii liberale, cluburi, terase neîmprejmuite cu mobilier și umbrele fără publicitate de marcă.

**2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD – Nu este cazul.**

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Regimul economic**

În prezent, pe teren există o construcție cu destinație de locuință.

### **Regimul juridic**

Terenul studiat, în suprafață de 2043 mp, și clădirea existentă pe acesta, se află în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat.

### **Regimul tehnic**

Perimetrul se află în intravilanul municipiului Zalău. În conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Zalău, amplasamentul se încadrează în UTR ISP1 – instituții și servicii de interes public existente situate în interiorul limitei zonei construite protejate.

Imobilul studiat este delimitat astfel:

- la NE – Biserica Sfânta Treime
- la NV – Direcția de Sănătate Sălaj
- la SV – Strada Corneliu Coposu
- la SE – Camera de Comerț.

Accesul pe parcelă se face din strada Corneliu Coposu.

## **4. REGLEMENTĂRI**

**Funcțiunea** propusă este de spațiu comercial.

**Regimul de înălțime** rămâne neschimbat: Spațial + P.

**Înălțimea maximă** va fi de +6.65 m la coamă și +2.90 m la streșină.

**Procentul de ocupare a terenului** maxim admis este de 80%, iar cel propus este de 16.26%

**Coeficientul de utilizare a terenului** maxim admis este de 2.4, iar cel propus este de 0.25

**Extinderea** construcției se va face pe latura vestică a acesteia, lăsând o distanță minimă față de limita de proprietate vestică de 11.30 m.

Arhitectura clădirii va fi tratată cu deosebită atenție, ținând cont de arhitectura originală a clădirii, de contextul amplasamentului și de monumentele istorice aflate în imediata vecinătate a parcelei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă, materialele de finisaj vor fi specifice zonei, culorile pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor stridente, saturate.

**Accesul pietonal si auto** pe terenul care este in proprietatea particulara a beneficiarului se realizeaza direct din strada Corneliu Coposu, pe latura sudică. In interiorul parcelei se vor amenaja 3 locuri de parcare.

Interventiile care se doresc asupra casei sunt de extindere si recompartimentare interioara in vederea realizarii incaperilor specifice spatiilor comerciale, precum si motivul pentru care se solicita inclusiv "Schimbarea de destinatie din casa in spatiu comercial".

**Echiparea edilitară** este deja asigurată la clădirea existentă.

În apropierea amplasamentului, la aproximativ 80 m distanță, în Piața Iuliu Maniu, există **hidrant**.

Nu sunt posibilități de producere a calamităților naturale.

### Bilanțul teritorial propus

Nr. Crt.	Tip suprafață	Existentă		Propusă	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafață construită	286	13,99	323.25	16.26
2.	Alei, pavaje, terase, scări	601.80	24.45	619.40	29.88
3.	Spați verzi	1155.20	56.55	1100.35	53.86
<b>Total</b>		<b>2043</b>	<b>100</b>	<b>2043</b>	<b>100</b>

### Indici urbanistici

	Existent	Propus
<b>S teren</b>	2043 mp	2043 mp
<b>S construită</b>	286 mp	<b>323.25 mp</b>
<b>S desfășurată</b>	467.60 mp	<b>513.85 mp</b>
<b>POT</b>	13.99%	<b>16.26%</b>
<b>CUT</b>	0.139	<b>0.25</b>
<b>Regim de înălțime</b>	Sparțial + P	<b>Sparțial + P</b>
<b>Nr. locuri de parcare</b>	0	<b>3</b>
<b>Nr. construcții</b>	1	<b>1</b>

## 5. CONCLUZII

Este important ca acest Plan Urbanistic de Detaliu, ca element de detaliere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă, să ofere beneficiarului instrumente tehnice pentru edificarea unei construcții care să se plieze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare durabilă a întregului municipiu.

Întocmit,

Arh. Romana DONCA



*R. Donca*