



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ZALĂU

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr. 3, jud. Salaj

tel/fax: +40-260-661869

email: primaria@zalausj.ro

www.zalausj.ro



Certificat RO-3415, pentru
Sistem de Management al Calitatii
Conform ISO 9001:2000

HOTĂRÂREA nr.156

din 26 mai 2008

**privind avizarea PUZ „Casă familială D+P+M, str.Mihai Eminescu”-
beneficiari: Rus Ioan și Rus Emilia**

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul nr.2411 din 21.05.2008 întocmit de Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

-Raportele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPAT;

În temeiul art. 36 alin.(4) lit. "d" și alin. (5) lit.c din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În baza art. 45 alin. 2 lit e din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se avizează Planul Urbanistic Zonal „CASA FAMILIALĂ D+P+M str. Mihai Eminescu” beneficiari: Rus Ioan și Rus Emilia, conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul municipiului Zalău
- Institua Prefectului județului Salaj
- Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului
- Direcția administrație publică locală
- afișare la sediul Primăriei municipiului Zalău.
- mass-media locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Onac Alexandru

DAPL/SJ/LP/6e



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR**

Petroviță Stelian

VOLUM II

REGULAMENT AFERENT PUZ STR. MIHAI EMINESCU - ZALAU

Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Generalitati

Activitatea de construire in zona delimitata de PUZ Str.M.Eminescu urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- Construirea pe teren liber
- Reglementarea dreptului de construire si exploatare potrivit functiilor stabilite in PUZ
- Realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Realizarea cailor de comunicatie si amenajarilor aferente
- Certificatele de urbanism vor cuprinde date referitoare la fiecare zona, iar autorizatiile pentru constructiile aferente ansamblului urmeaza sa se supuna prevederilor P.U.Z. respectiv regulamentului corespunzator.

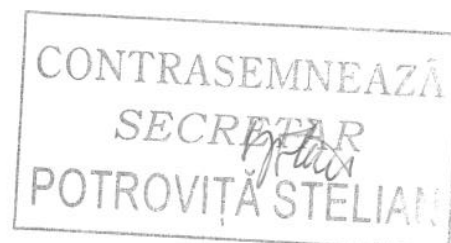
Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a teritoriului

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si a operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul P.U.Z. pentru constructii
- amenajarea complexa functional-arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale
- asigurarea spatiilor de parcare si garare
- amenajarea spatiului exterior in corelare cu plantatiile prevazute, elemente decorative si agrementarea spatiului public.

Recomandari privind organizarea circulatiei

- Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile P.U.Z.(trasee, profile categoria tehnica a strazilor, etc.) si vor respecta standardele si normele in vigoare.
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte regimul de aliniere propus.
- Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.



➤ Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu constructiile, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban

- Spatiile de utilitate publica si constructiile aferente vor fi amenajate si intretinute in baza de protocol coordonat de autoritatile locale.

- Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor pe intreg teritoriul studiat se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate corelate, aprobate si autorizate potrivit prevederilor legale.

Conditii generale ce vor fi respectate pentru toate obiectivele ce se vor amplasa in zona P.U.Z. –str.Eminescu-Zalau

- Obiectivele propuse a fi realizate vor avea destinatia prevazuta in P.U.Z.
- Accesele vor fi realizate conform prevederilor PUZ
- Portile vor fi retrase de la drumurile publice astfel incat asteptarile sa nu se faca pe domeniul public. Fiecare beneficiar isi va asigura parcaje proprii, astfel incat sa nu afecteze domeniul public.
- Amplasamentul constructiilor se va limita la aliniamentul stabilit prin PUZ fata de drumuri cu respectarea normelor de distanta fata de vecinatati (norme sanitare, cod civil).
- Regimul de inaltime (POT si CUT) se stabileste prin certificatul de urbanism in conformitate cu prevederile P.U.Z.

Obiective de utilitate publica

- o Intreaga retea de drumuri cu elemente adiacente: zone verzi de protectie si aliniament, taluzuri, trotuare.
- o Zonele verzi de protectie, zone verzi cu destinatie de agrement

Prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor componente

Avand in vedere suprafata zonei aferente ansamblului PUZ str. Eminescu ZALAU, care cuprinde functiuni asezate in panta usoara, nu ridica probleme de organizare a circulatiei si de posibilitati de amplasare a constructiilor, in scopul de a identifica cu mai mare usurinta prescriptiile si recomandările regulamentului aferent P.U.Z., se propune impartirea teritoriului studiat in subzone ale caror limite au fost materializate in plansa.

Conform Bilantului teritorial din prezentul PUZ, care se refera la suprafata terenului de 368 mp, functiunile principale sunt urmatoarele:

- **LC – zona de locuit**, cu D + P + M, nivele situate in zona rezidentiala cu POT MAXIM 30%, CUT maxim 0,9 pondere: 48,36%

- **T – subzona transporturi rutiere**, respectiv strazi ai alei carosabile nou propuse

pondere: 22,7%

- **V spatii verzi plantate in spatii rezidentiale**

pondere 43,47 %

Reglementarile din aceste subzone sunt in totalitate conforme reglementarii preluate din PUG municipiul Zalau – aprobat cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Zalau si conform “Ghidului de aplicare al RGU” aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.

LC – zona locuintelor individuale si colective mici cu D + P + M nivele

GENERALITATI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta :

LC – Locuinte individuale si colective mici D + P + M nivele, dispuse pe aliniament, in regim de construire discontinuu.

V – zona verde – spatii libere plantate

Se recomanda ca, in raport cu caracteristicile geotehnice, sa se prefere urmatorul regim de construire :

- in zona de podis: constructii in regim izolat; conformare in plan a raportului lungime/latime=1/2-1/2.5

Se recomanda ca in cazul cladirilor de locuit izolate si cuplate sa se adopte si tipul de doua locuinte separate, una la parter si alta la etaj (tipul de locuinta colectiva mica), avand avantajul accesului usor la proprietate in conditii superioare de confort si a unei utilizari mai favorabile a terenului si a echiparii edilitare.

Se admite mansardarea si ridicarea la 9.0 m a inaltimii cladirilor cu conditia respectarii pe lotizare a CUT.

Se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament (LC) in cazul insulelor inguste din trama existenta si in cazul fundaturilor si a incintelor semi private din noile lotizari.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

LC

- locuinte individuale izolate

ARTICOLUL 2- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei ;se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii de strazi si in limitele unei raze de servire de 250 m

- se admite mansardarea, considerandu-se in calculul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

LC – se interzic urmatoarele lucrari

- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- autobaze si statii de intretinere auto
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace csurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care sa implice evacuarea si colectarea acestora

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LC – parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- In cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 200 mp si un front la strada de minimum 12.0 m.
- In cazul locuintelor colective mici formate din doua aaprtamente in cladiri cuplate sau izolate, o suprafata minima de 400 mp si un front la strada de minum 12.0 mp
- Adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.
- Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute printr-o trecere de minim 3.0 m
- Se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre 300 si 500 mp si au in general frontul la strada cuprins intre 12-14 m pentru constructiile izolate
- Daca o parcela neconstruita situata intre doua parcele neconstruite are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici, se poate considera construibila daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata de 150 mp si un front la strada de minim 12.0 m in cadrul unei cladiri cuplate sau izolate

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- cladirile se pot dispune pe aliniament cu conditia ca inaltimea lor sa nu depaseasca distanta fata de orice punct al aliniamentului de pe frontul opus ; in cazul in care inaltimea este mai mare decat distanta dintre aliniamente, situatie probabila in cazul fundaturilor cu un singur fir carosabil, cladirea se va retrage cu diferenta dintre inaltime si diferenta dintre aliniamente, dar nu mai putin de 1.75m

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- cladirile vor fi realizate cuplat in cazul existentei unui calcan pe una din laturile laterale ale parcelei si cu o retragere fata de limita opusa de minimum jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.0 m
- cladirile dispuse izolat se vor retrage de la limitele laterale cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltime dar nu mai putin de 1,0 m
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara cu cel putin o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5 m
- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceeaasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 4,0 m

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

LC – parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LB1 – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- inaltimea maxima a cladirilor cu locuinte colective masurata intre teren si cornise este de 9,0 m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CALADIRILOR

LB1 – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- cladirile se vor integra prin localizare, dimensionare si tratare arhitecturala in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate
- toate cladirile vor avea acoperis sarpanta
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje cu si arhitectura cu cladirea principala
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare
- toate noile bransamentele pentru electricitate si telefonie
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI PLANTATE

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada
- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor va fi plantat cu cate un arbore la fiecare 100 mp

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin ; pentru alte specii se va cere aviz de specialitate

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

LC – se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor, astfel

- gardurile la strada vor avea inaltimea de 1,5 m din care soclul opac de 0,3 m si o parte transparenta de 1.20 m dublata sau nu de gard viu
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LC – conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

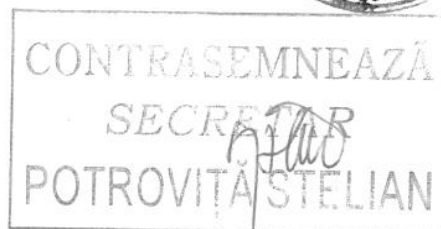
POT max. = 30 %

ARTICOLUL 16– PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max pentru inaltime $D+P+N=0.9$



Intocmit,
Arh. Ioan Mocan



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SALAJ
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ZALAU

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

CARTEA FUNCİARA NR.10353

MUNICIPIUL ZALAU

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Topo.	Descrierea imobilului	Suprafața in mp.	Observații
1	165/1/b	Teren intravilan.	368	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	Rus Ioan si sotia	
2	Rus Emilia, in 1/1 parte. - prin cumparare. - incheierea nr.13149/04.09.2006.	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu are	

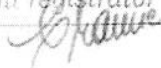
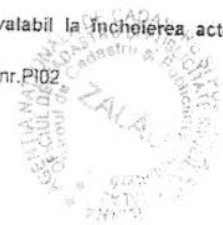
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prezua eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

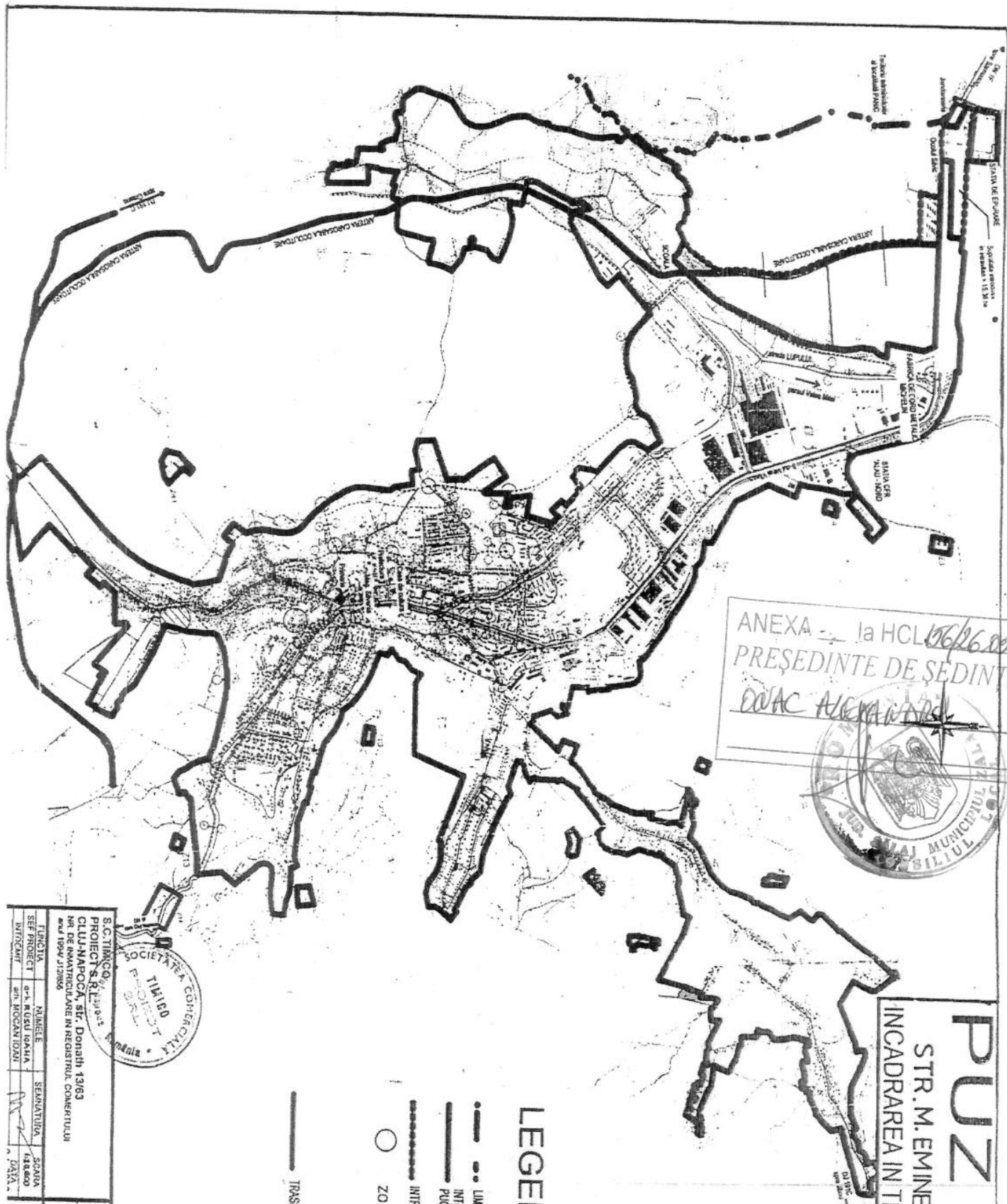
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de 20 lei prin chitanța nr. 22514 /2007, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. P102

ASISTENT - REGISTRATOR,

ORAINIC SIMONA
asistent registrotor



ANEXA la HCL 156/26.06.08
 PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 ED. AC. ALEXANDRU



PUZ PLAN URBANISTIC
 Z O N A L
 STR. M. EMINESCU - ZALAU
 INCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- INTRAVILAN EXISTENT
- PUG Zălaș 2000
- INTRAVILAN PROPUȘ PRIN PUG
- ZONA STUDIATĂ
- TRASEU PROPUȘ PENTRU SOSEA OCULTOARE

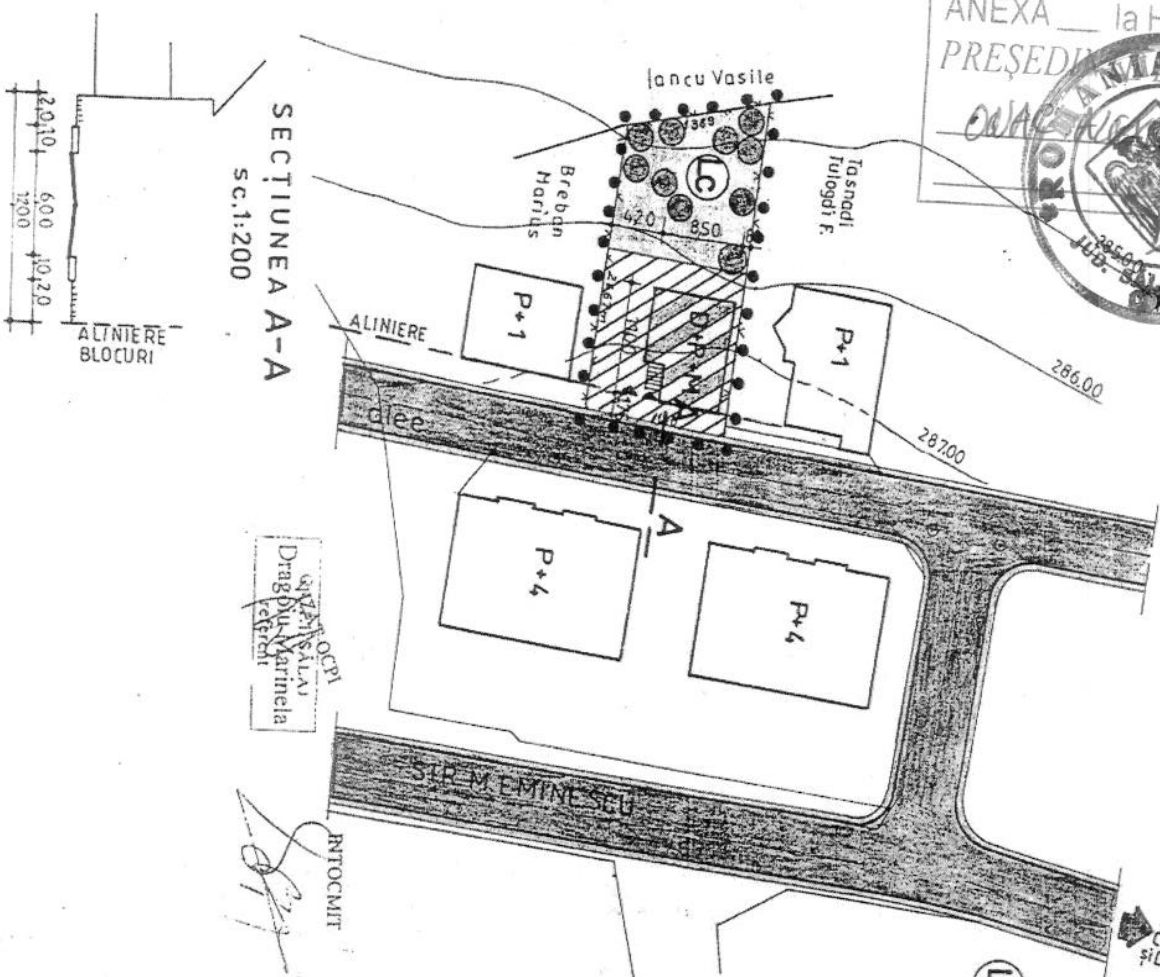
CONTRASEMNEAZĂ
 SECRETAR
 POTROVITĂ STELIAN

SC. TIMOC, S.R.L.		PROIECT: P.U.Z.	
CLUJ-NAPOCA, str. Donath 13/63		STR. M. EMINESCU - ZALAU	
NR. DE ÎNMATRICULARE ÎN REGISTRUL COMERTULUI		BENEFICIAR:	
nr. 1094 J12866		RUS IOAN ȘI EMILIA	
FUNCȚIA	NUMELE	SEMNATURA	SCALA
ȘEF PROIECT	DR. RUSU IOAHIA	(1:5000)	
INTOCMIT	DR. MOCAN IOAN		
DATA			
		PLAN DE INCADRARE ÎN PUG	PI
			nr. 1



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

STR. M. EMINESCU - ZALĂU



Spre CENTRU ȘI ON. 1F

LC

LEGENDA:

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI CU P, P+1, 2 NIVELURI
- ZONA VERDE
- ALINIEREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DOMENIUL PUBLIC
- ARTERE DE CIRCULAȚIE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	CANTITĂȚI
1. LC ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR	m.p. %
2. V ZONA VERDE	178 48,36
3. T ZONA DE CIRCULAȚIE	160 43,47
TOTAL	30 8,17
	368,0 100,00

S = 368,0 m.p.
Ac = 87,9 m.p.
Ad = 248,6 m.p.
POT = 23% max. 30%
CUT = 0,49 max. 0,9

CONTRASEMNEA
SECRETAR
POTROVIȚĂ STELIAN

SOCIETATEA "CONSACIALA" S.R.L. - Zalău

PROIECT P.U.Z.
STR. M. EMINESCU - ZALĂU
BENEFICIAR
RUS IOAN ȘI EMILIA

PLANȘA
REGLEMENTARI

Pr. nr. 207/2008