



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.325

din 24 noiembrie 2008

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – locuire, comerț și servicii” - zona Brădet

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

-Referatul Serviciului de Urbanism și amenajarea teritoriului 46.097 din 03.10.2008;

-HCL nr.40 din 14 februarie 2008 privind avizarea;

-avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sălaj, nr.21/2008;

-prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională;

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată prin OG nr. 27 din 29.08.2008.

În temeiul art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit c din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – locuire, comerț și servicii” - zona Brădet, conform documentației tehnice care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Zona studiată este alcătuită din teren proprietatea S.C. GRUP 2 S.R.L.

Art.2. Investiția propusă va fi realizată cu respectarea condiției impuse prin avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Sălaj, nr.21/2008, respectiv în două etape :

Etapa I – se vor executa lucrări pe parcelele a căror situație juridică este clarificată, conform extraselor CF depuse și anume:

• CF nr. 2738 N nr. cadastral 4741/1	supraf. 9760 mp
• CF nr. 3635 N nr. cadastral 4741/2	supraf. 2440 mp
• CF nr. 1939 N nr. cadastral 4175	supraf. 14600 mp
• CF nr. 1948 N nr. cadastral 4173	supraf. 10000 mp
TOTAL: 36.800 mp	

Etapa II – pe parcela cu CF nr. 2857/N, nr. cadastral 4825, cu suprafața de 5668 mp, se vor putea executa lucrări numai după soluționarea procesului civil aflat pe rolul instanței de judecată, respectiv după radierea litigiului din cartea funciară.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică cu:

Instituția Prefectului județului Sălaj

- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- Mass – media locală, afișare la sediu
- persoanele interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Gîrdan Emanoil



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Petroviță Stelian

ANSAMBLU REZIDENTIAL- locuire,
comert si servicii-Zalau, zona Bradet

BENEFICIAR: SC GRUP 2 S.R.L
Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, ap. 1, Zalau



ARTRE STUDIO S.R.L.
Calea Victoriei 16-18-20
tel. +40 (0) 21- 303.88.68
fax +40 (0) 21- 303.88.68

**PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU REZIDENTIAL
LOCUIRE, COMERT SI SERVICII – ZALAU, ZONA BRADET**

ANEXA ___ la HCL 325/24.11.08
PRESEDINTE DE SEDINTĂ

GIRDAU EOTAVOICU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVITA STELIAN

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Titlatura documentatiei: **P.U.Z. ANSAMBLU REZIDENTIAL- locuire, comert si servicii-Zalau,zona Bradet**

Amplasamentul obiectivului: Localitatea Zalau
Zona Bradet

Proiectantul lucrării: **SC Artre Studio SRL,**
Calea Victoriei 16-18-20, Pasaj Macca,
et. 4 - mansarda, sect. 3, Bucuresti
Tel: 021 303 88 68
Fax: 021 303 88 69

Piske+Partner, Architecture and Urban Design
Wilhelmstrasse 31
57518 Betzdorf, Germany
Tel: +49 2741 925-0
Fax: +49 2741 4860

Beneficiarul lucrării: **SC GRUP 2 S.R.L**
Str. Tudor Vladimirescu, bl. L3, ap.1, Zalau

Simbol proiect: 08/001

Faza de proiect: **PUZ**

Intocmit: **arh. Ignaz Schmidt**

Data elaborarii: **iulie 2008**

ANEXA ___ la HCL 325/29.11.08
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GRODAN EORANOC



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
POTROVIȚA STELIAN

2. OBIECTUL PUZ-ULUI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca obiect configurarea si stabilirea regulamentului de construire pentru terenul in suprafata de 43 812 mp in partea de sud-est a mun. Zalau. Prin prezenta documentatie se urmareste rezolvarea aspectelor legate de insertia unui ansamblu de locuit, dotat cu echipamente si utilitati, avand in vedere afectarea minima a imprejurimilor. Zona studiata se situeaza in intravilanul localitatii Zalau si reprezinta teritoriul din cadrul localitatii unde se doreste a se construi un ansamblu rezidential de locuinte colective, amenajari speciale de spatii verzi si pietonale, pentru a constitui un cadru ambiental. Caracterul de unicitate al dotarilor, si amenajarilor ce vor intra in componenta zonei, reflecta dinamismul vietii economice, sociale si culturale a comunitatii.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute in perioada imediat urmatoare si incadrarea acestora in situatia existenta, corelat cu Planul Urbanistic General al localitatii. In Planul Urbanistic General Zalau, in plansa de reglementari terenul studiat este incadrat ca: zona mixta – propusa pe baza de PUZ / PUD.

Pe baza acestor considerente este necesar sa se rezolve, in cadrul P.U.Z., urmatoarele obiective principale:

- Asigurarea amplasamentelor noilor functiuni propuse, integrarea si armonizarea noilor constructii;
- Reorganizarea circulatiei carosabile pentru a crea legaturi corespunzatoare cu platforma noilor functiuni propuse;
- Rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Prin "actualizare P.U.G. - municipiul Zalau", elaborat de S.C. EXPERIMENT PROIECT S.R.L. in 2006, terenul supus analizei a fost incadrat ca "zona mixta propusa pe baza de PUZ/PUD"

Prin certificatul de urbanism 281 din 27 februarie 2007 Primaria municipiului Zalau a conditionat eliberarea autorizatiei de construire de intocmirea si aprobarea in prealabil a unei documentatii PUZ care sa analizeze posibilitatea modificarii destinatiei actuale- pasune- in zona rezidentiala si care sa stabileasca regulamentul

de construire. Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism mentionat anterior si este in conformitate cu ' Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal' aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/18 august.

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASAMENT

Zona studiată amplasamentului PUZ-ului este situată în intravilanul municipiului Zalău, zona de pădure Bradet, având ca punct de reper strada Gheorghe Doja pe malul stâng al văii Mesesului, afluent de stângă a V. Zăului la o distanță de 100 m față de cursul de apă.

Terenul amplasamentului în zona de E prezintă o pantă de 7% pe direcția E-V, iar în partea dinspre V terenul este plat.

Suprafața studiată este delimitată de următoarele repere urbane :

La sud : " terenul împădurit parc Bradet și Drumul european E 81

La vest : zona de locuit

La nord : zona verde

La est : zona mixtă – propusă pe baza de PUZ/PUD; în prezent se învecinează cu clădirea centrului de ajutorare Acasă

REGIMUL JURIDIC

Terenurile din zona sunt atât terenuri proprietate privată, obținute ca urmare a constituirii dreptului de proprietate, cât și în domeniu public (spațiile verzi de la sud și de la nord, caile de acces).

Imobilul analizat este constituit din teren particular, proprietatea S. C. Grup 2 SRL și S.C. AFI INVEST S.R.L.

REGIMUL ECONOMIC

În prezent destinația actuală a terenului este cea de pășune.

Prin PUC mun. Zalău, terenul analizat a fost încadrat ca "zonă mixtă propusă pe baza de PUZ/PUD". Prin prezentul PUZ este propusă ca zonă de locuințe colective și funcțiuni aferente (comert, servicii). Funcțiunile propuse - locuire, comert și servicii, se încadrează în precaderile PUG-ului și sunt perfect compatibile funcțiunile dezvoltate pe parcelele alăturate care sunt de locuire, de agrement și spații verzi.

RETELE TEHNICO-EDILITARE

Mun. Zalău este echipat cu următoarele tipuri de rețele edilitare : alimentare cu apă, canalizare în sistem centralizat, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

Pentru prezentul PUZ s-au obținut avize de utilități, în vederea bransării la : alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, canalizare, telefonie.

CIRCULAȚII

Infrastructura zonei este reprezentată în majoritate de o tramă organică, constituită din artere locale, de gradul III. O arteră majoră se găsește la aproximativ 100 m în direcția sud, adiacent pădurii, sub forma D.N. 1F / Drum European E81

Accesul către lotul studiat se poate face din D.N. 1F / Drum European E81 prin două puncte: zona « la Portic » și zona « Fundația acasă ».

Strada prin care se realizează accesul de pe D.E. 81, perimetrală parcului « B », este propusă a deveni stradă unisens printr-un proiect în curs de avizare.

3. PROPUNERE REGULAMENT

În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, rezultă că terenul cuprins în prezentul PUZ este ~~construibil, cu condiția respectării Regulamentului Local de Urbanism aferent~~ prezentului PUZ, în care s-au urmărit:

- crearea condițiilor pentru realizarea unei grupări de locuințe colective într-un cadru natural, înconjurat de spații verzi, în conformitate cu prevederile PUG-ului.
- structurarea și ameliorarea căilor de circulație din zonă
- completarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare
- un regim de înălțime ponderat (P+4+5R), care să permită în același timp utilizarea eficientă a terenului
- realizarea unei trame stradale interne fluente, în paralel cu un sistem funcțional de circulație și spații pietonale, în vederea creșterii calității vieții a ansamblului.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. "ANSAMBLU REZIDENTIAL- locuire,comert si servicii Zalau, zona Bradet"

Zona este caracterizata ca fiind mixta, fiind permise functiunile de locuire si cele conexe acesteia.

Regimul de inaltime va fi de max/ P+4E+5R.

1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica PUZ-ului "Ansamblu rezidential - locuire, comert si servicii Zalau, zona Bradet", respectiv terenului delimitat cu linie rosie intrerupta in planul de regulament care face parte integranta din prezentul regulament.

Suprafata studiata este delimitata de urmatoarele repere urbane :

La sud: " terenul impadurit parc Bradet si Drumul european E 81

La vest: zona de locuit

La nord: zona verde

La est: zona mixta – propusa pe baza de PUZ/PUD; in prezent se invecineaza cu cladirea centrului de ajutorare Acasa.

2. UTILIZARI ADMISE

Conform PUG Zalau, zona mixta (**M**) cuprinde subzona locuintelor cu regim mediu-mare de inaltime (**LFCM4**) si subzona institutiilor si serviciilor publice situate in exteriorul limitei construite protejate (**ISP2**)

subzona **ISP2** :

- contine institutii si servicii publice dispersate existente si propuse prin PUD/PUZ -uri avizate (2000-2006), sau propuse prin PUG actual ce necesita PUD/PUZ-uri, in exteriorul zonei contruite protejate

subzona **LFCM4:**

- contine locuinte existente si propuse, in zone preponderent rezidentiale cu regim mediu-mare de inaltime P+4 (10 ap.) - P+10 (40 ap.)
~~comert alimentar, comert nealimentar de folosinta zilnica, prestari servicii,~~
profesiuni liberale, sedii firme, dispensar/ cabinet medical la parter, daca Aria utila este sub 200 mp
- crese/ gradinite la parter, daca Aria utila este sub 200 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca
- circulatie pietonala si carosabila
- parcare, garaje
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt copii
- constructii si amenajari de echipare edilitara

3. UTILIZARI INTERZISE

- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat
- unitati agro-zootehnice
- abatoare
- statii de intretinere auto
- constructii provizorii de orice natura
- depozite engros/ de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- discoteca, club

4. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE/ UNELE FATA DE ALTELE

- amplasarea cladirilor pe lot se va face conform plansei de regulament anexate
-

5. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi P+4etaje+etajul 5 retras, conform plansei de regulament anexate

6. CIRCULATII/ ACCESE PIETONALE

- locuintele colective cu acces si lot comun vor fi prevazute cu:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - accese la parcaje si garaje

7. SPATII PLANTATE

In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, care vor participa la agrementarea incintei respective, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele, sau/si inverzirea ferestrelor 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 aferente : 30 mp/ ap.

8. ECHIPAREA EDILITARA

Canalizarea, apa, gazul si energia electrica, telefonizarea se vor racorda la retelele edilitare existente in zona.

Telefonizare – Romtelecom S.A. Zalau

Constructorul va lucra in zona de protectie a traseelor de telecomunicatii, marcate conform atr.1, numai dupa incheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentelor pentru retelele de telecomunicatii.

Sapaturile se vor realiza numai manual si numai in prezenta reprezentantului autorizat a localitatii Zalau. Sapaturile mecanice sunt cu desavarsire interzise. Pentru

localizarea adancimii de ingropare a cablurilor de telecomunicatii, constructorul va efectua sondaje numai sub supravegherea permanenta a personalului de asistenta tehnica autorizat.

~~Reteaua va fi racordata la reseaua existenta de pe str. Gheorghe Doja, unde exista un cablu subteran.~~

Gaz – E.ON Gaz Romania Zalau

Se vor respecta conditiile impuse pe planul de situatie, racordarea la reseaua existenta de pe str. Gheorghe Doja.

Electricitate – Uzina Electrica Zalau S.A.

Pe amplasamentul propus nu exista instalatii electrice ale SDFEE Zalau, se vor face racordarile la reseaua existenta in apropiere.

SC Compania de apa – Somes S.A.

Se va respecta Legea nr. 50/1991 si Legea nr. 1591/2002 cu privire la racordarea ansamblului la reseaua existenta.

9. CIRCULATIA TERENULUI

In functie de necesitatea de realizare a drumurilor si a obiectivelor de deservire publica, se vor trece suprafetele necesare in zona domeniului public.

BILANT TERITORIAL

NR. LOCUITORI ESTIMAT : 1.674

NR. APARTAMENTE : 795

ARIE CONSTRUITA DESFASURATA LOCUINTE - 67.502 MP

SPATII VERZI = 23.548 MP

CIRCULATII

- PIETONALE = 4.775 MP (IN INTERIORUL LOTULUI) +
1122 MP (IN EXTERIORUL LOTULUI)
- CAROSABILE
 - IN INTERIORUL LOTULUI = 2.249 MP
 - LOCURI DE PARCARE = 2.611 MP
 - IN EXTERIORUL LOTULUI = 3.080 MP

207 LOCURI DE PARCARE LA NIVELUL SOLULUI

812 LOCURI DE PARCARE IN SUBSOLURI

ARIE LOT = 43.912 MP

ARIE CONSTRUITA = 12.072 MP

ARIE DESFASURATA = 62.469 MP + 5.105 MP BALCOANE/TERASE

INDICI URBANISTICI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT max = 33,69%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 1,71

REGIM MAXIM DE INALTIME

H max = P+4E+5R

ANEXA la HCL 325/29.11.08
PRESEDINTE DE SEDINTA

GORDAN ROTARU

CONTRASEMNEAZA

SECRETAR

POTRIVITA STELIAN

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

4606 arh

Ignaz - Sergiu
SCHMIDT

Arhitect cu drept de semnatura

Intocmit,

Ignaz Schmidt

Verificat,

Paul Mitache