

118



MUNICIPIUL ZALĂU

PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

PRIMAR

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - Construire locuințe colective mici cu 6 apartamente, împrejurime teren și amenajări exterioare”, pentru imobilul situat în intravilanul Municipiului Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 2, jud. Sălaj

Consiliul Local al Municipiului Zalău

Având în vedere: Referatul de aprobare nr. 3364 din 16.01.2025 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 3378 din 16.01.2025 al Direcției Urbanism – Arhitect Șef, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 780 din 06.08.2024 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul de specialitate nr. 3378 din 16.01.2025 al Direcției Urbanism – Arhitect Șef;

Văzând Raportul informării și consultării publicului nr. 91347 din 19.11.2024 și nr. _____ din _____, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 26.09.2024;

În conformitate cu prevederile art. 25, art. 32 alin. (1) lit. d), art. 45 lit. c), art. 48 – art. 50, art. 56 alin. (6) și art. 57 și ale Anexei nr. 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, elaborat de MLPAT;

Luând în considerare prevederile Legii nr. 52/2003, republicată, privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 163 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 307 din 04.11.2024, de desemnare a domnului Călin-Cristian Forț, având funcția de viceprimar al municipiului Zalău, să exercite primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Zalău;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.c), art.139 alin. (3) lit.e) și art.196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Am jur
jur

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „*Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - Construire locuințe colective mici cu 6 apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare*”, pentru imobilul proprietatea privată a beneficiarei S.C. Sălzal Construct S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp., respectiv în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp., situat în intravilanul Municipiului Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 2, jud. Sălaj, documentație *Anexă* ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu, aprobat prin prezenta hotărâre și în conformitate cu condițiile/restricțiile impuse prin Avizele emise de organele de specialitate.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism „*Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - Construire locuințe colective mici cu 6 apartamente, împrejmuire teren și amenajări exterioare*” pentru imobilul situat în intravilanul Municipiului Zalău, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 2, jud. Sălaj, beneficiară S.C. Sălzal Construct S.R.L. este de 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția Administrație Publică;
- Direcția Urbanism - Arhitect șef -Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului;
- beneficiară.

Voturi: _____ „pentru”
_____ „împotrivă”
_____ „abțineri”

P. PRIMAR,
Viceprimar
Călin-Cristian Fort





MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax.(40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 3364 din 16.01.2025

REFERAT DE APROBARE

PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE URBANISM:

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL
CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de
2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață
de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru
Ioan Cuza, nr.2.**

**INIȚIATOR/ELABORATOR PUD: SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu
sediul în Municipiul Zalău, strada Leontin Ghergariu, nr. 33, Județul Sălaj.**

Conform Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Având în vedere:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

Funcțiuni admise în zonă:

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care

va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. **SE INTERZIC** următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. **SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE** parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp,

front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu

respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament; în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). **PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ** numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul

alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $H_{max} = \frac{D+P+2E}{P+2E+M}$ (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) – **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

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

Inițiator
P. Primarul Municipiului Zalău,
Călin-Cristian FORT

DU-AS/SL/AT/LI/2EX





MUNICIPIUL ZALĂU PRIMAR

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
http://www.zalausj.ro e-mail: primaria@zalausj.ro

DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg. 3378 din 16.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND APROBAREA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

INIȚIATOR/ELABORATOR PUD: SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul Zalău, strada Leontin Ghergariu, nr. 33, Județul Sălaj.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Zalău, (în calitate de inițiator);

- Prevederile Art. 48, alin. (1) din *Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023
- L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

Funcțiuni admise în zonă:

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei

astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. **SE INTERZIC** următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. **SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE** parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament; în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: amplasarea clădirilor destinate

locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). **PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ** numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil

astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Se propune întocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD) – **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

Indici urbanistici propuși:

- Suprafața de teren la care se calculează indicii urbanistici: St.= 2536,00 mp.
- POT max : 40 %
- CUT max: 1,85.

Se propun 3 construcții cu funcțiunea de locuință colectivă mică cu maxim 6 apartamente. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire.

- **Regimul de înălțime maxim permis :** $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic).
- **Regimul de înălțime propus :** $D+P+2E$, (10,5 m la cornișă/atic).

Se propun următorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,85.

Accesul pietonal și auto .

Accesuri carosabile:

Accesul la imobil se realizează din drumul public, str. Alexandru Ioan Cuza, cu sens unic de pe latura vestică. Pentru lărgirea actualei trame stradale, s-a decis dezmembrarea terenului în două imobile conform schiței și documentației anexate vizate de OCPI sub nr. 29051 din data de 04.2024 astfel:

-nr. cadastral nou 77712 - lotul 1 - suprafață măsurată de 2536 mp teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.

-nr. cadastral nou 77713 – lotul 2 – suprafață măsurată de 78 mp teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.

Circulația rutieră și pietonală din zonă se realizează pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Accesuri pietonale:

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

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

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

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

Panta căii pietonale va fi în profilul longitudinal max. 5%/ în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm.

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

Accesul auto, pietonal și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor la imobil se realizează din drumul public, str. Alexandru Ioan Cuza, cu sens unic de pe latura vestică.

Parcaje:

Se vor prevedea parcări - necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. normativului P132/1993 și anexei nr. 5 aferente HG 525/1996.

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

Se vor prevedea parcări – necesarul de parcaje va fi 2 locuri / apartament.

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

Asigurarea utilităților:

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

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Alexandru Ioan Cuza, printr-un bransament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 63 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă general, clasa de precizie C. Pentru fiecare imobil vor fi amplasate cămine echipate cu apometre individuale. Racordurile de incintă se vor realiza din conducte de PEID cu diametre de 63/25 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160 mm pozate îngropat sub adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Fiecare imobil va fi conectat la rețeaua existentă prin racord individual. Căminele de racord la rețeaua de canalizare existentă vor fi amplasate la limita de proprietate. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. Soluția tehnică de realizare a racordurilor de canalizare va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

Rețele de canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG cu diametre de 110...200 mm, cu deversare gravitațională la rețeaua existentă. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarelor vor fi colectate prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate rețeaua existentă.

Racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare va fi realizată cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Alexandru Ioan Cuza, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În dreptul fiecărui imobil vor fi amplasate firidele de distribuție aferente liniei electrice subterane și firidele de distribuție și contorizare, echipate cu aparate de măsură individuale fiecărei unități locative.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

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

Telecomunicații

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

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

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:

Amplasamentul investiției propuse este situat în intravilanul municipiului Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 2, identificat în C.F. NR. 77712, NR. CAD. 77712. Terenul are o suprafață de 2536 mp, este proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L..

Indici urbanistici existenți și propuși:

Bilanț teritorial:

- Sconstruită estimată = 698,69 mp.
- Sdesfășurată estimată = 2794,76 mp.

- **P.O.T. propus în PUD = 27,55 %**

- **P.O.T. max. conform R.L.U. = 40,00 %**

- **C.U.T. propus în PUD = 1,10**

- **C.U.T. max. conform R.L.U. = 1,85**

- Suprafața de teren la care se calculează indicii urbanistici: St. = 2536,00 mp.

- Regimul de înălțime – D+P+2E.

- Hcornișă max. = 10,50 m.

Documentația tehnică, proiect nr. 5/2024 întocmit de S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L.- Zalău, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Pop G. Paul, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 780/06.08.2024, emis în scopul: „ **Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

Respectiv:

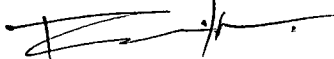
- Certificat de Urbanism nr. 780/06.08.2024, cu valabilitate până la data de 06.08.2026 .
- Extras de Carte Funciară proprietate privată a numitei S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp.
- Aviz de amplasament favorabil - S.C. Compania de Apă Someș S.A., nr. 2781 din 09.09.2024;
- Aviz favorabil - DELGAZ GRID S.A. nr. 214783093/18/09/2024 ;
- Aviz pozitiv condiționat ORANGE Romania Communications S.A. nr. AFO235805/15944/14685 din 24.10.2024, Condiții tehnice S.C. PROTELCO S.A. nr. AFO235805/15944 din 22.10.2024;
- Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr.1398/11.09.2024.
- Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Directia de Sănătate Publică Sălaj – nr. 265 din 23.09.2024;
- Acord favorabil a Inspectoratului pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 947422 din 21.10.2024;
- Adresa Sistemul de Gospodărire a Apelor nr. 4276/DG/08.10.2024 - Administratia Natională Apele Române - Sistemul de Gospodărire a Apelor Sălaj ;
- Aviz de Principiu nr. 75 din 10.09.2024 – Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj, Poliția Municipiului Zalău, Biroul Rutier.
- Adresa Nr. 6754 din 10.09.2024, Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj.
- Proces Verbal de Recepție nr. 521 / 09.09.2024 , emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sălaj ;
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Victor Mureșan (S.C. BADER PROD COM S.R.L., Zalău - 10/ 2024);
- Avizul arhitectului șef – nr. 8 din 26.09.2024.

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

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

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


P. ARHITECT ȘEF
arh. Alexandru-Marțan RADU



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



ÎNTOCMIT
Ioan Lupou



F8 - Aviz Plan Urbanistic de Detaliu

ROMÂNIA
Județul SALAJ.
Primăria municipiului ZALĂU
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Sălaj, municipiul/orașul/comuna Zalău, sectorul....., cod poștal, strada Leontin Ghergariu, nr.33, bl. -, sc. ...,ap..1 ;telefon/fax, e-mail, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 26.09.2024.

pentru Planul Urbanistic de Detaliu pentru³⁾ : „ **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE** “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L.; înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

Inițiator: SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în municipiul Zalău, strada Leontin Ghergariu ,nr.33, bl. -, sc. ...,ap.- , județul Sălaj;

Proiectant: S.C. Atelier Contrast 2 S.R.L. - cu sediul în municipiul Zalău, strada Pădurii, nr.33B.,bl.-, ap.-, județul Sălaj ;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Paul G. Pop .

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: Suprafața propusă pentru întocmirea acestui PLAN URBANISTIC DE DETALIU se află situată în Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 2., județul Sălaj.

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp și este situat în Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr.2.

Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

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

UTR.: Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCL nr 98 din 27.04.2023 - imobilul este situat în - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

Funcțiunea dominantă: •locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun - (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrala a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. SE INTERZIC următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit -

supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament; în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea

acestora pe o durată de minimum 1oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m).

PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: D+P+2E/P+2E+M (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă,

energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: $D+P+2E/P+2E+M$ (10,50 m la cornișă/atic).

- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,85;

Prevederi P.U.D. propuse:

Având în vedere zona studiată, prin prezentul P.U.D. se propune 3 construcții cu funcțiunea de locuință colectivă mică cu maxim 6 apartamente. Construcțiile propuse vor avea funcțiunea de locuire.

- Regimul de înălțime maxim permis : $D+P+2E/P+2E+M$ (10,50 m la cornișă/atic).
- Regim de construire: $D+P+2E$;
- $H_{max} = - 10,50$ m la cornișă/ streășină;
- POT max = 40 %;
- CUT max = 1,85;

Accesul la imobil se realizează din drumul public, str. Alexandru Ioan Cuza, cu sens unic de pe latura vestică. Pentru lărgirea actualei trame stradale, s-a decis dezmembrarea terenului în două imobile conform schiței și documentației anexate vizate de OCPI sub nr. 29051 din data de 04.2024 astfel:

- nr. cadastral nou 77712 - lotul 1 - suprafață măsurată de 2536 mp teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.
- nr. cadastral nou 77713 - lotul 2 - suprafață măsurată de 78 mp teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă.

Circulația rutieră și pietonală din zonă se realizează pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Ca urmare a analizei documentației , de către membrii C.T.A.T.U. din data de 26.09.2024 , se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu .

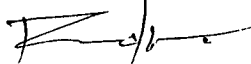
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 780 din 06.08.2024, emis de Primăria Municipiului Zalău, cu valabilitate până la data de 06.08.2027.

P. Arhitect - Șef
arh. **Alexandru-Marian RADU**



Sef. Serviciu
ing. **Terezia GĂVRĂ**



DU-AS/SU/FF/LI/2EX





**MUNICIPIUL ZALĂU
PRIMAR**

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)260.610550 Fax:(40)260.661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

**DIRECȚIA URBANISM – ARHITECT ȘEF
SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. 91347 din 19.11.2024.**

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PRIVIND DOCUMENTAȚIA:**

**„Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI
EXTERIOARE “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT
S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp,
respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp, și
este situat în intravilanul Municipiului Zalău, situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 2.**

**BENEFICIARI: SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul Zalău,
strada Leontin Ghergariu, nr. 33, Județul Sălaj.**

**PROIECTANT: *Atelier Contrast2 SRL, arh. Paul Pop* , cu sediul în
localitatea Zalău, județul Sălaj.**

CERTIFICAT DE URBANISM - nr. 780 din 06.08.2024.

AMPLASAMENT: Municipiul Zalău, strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 2.

Având în vedere prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019.*, s-a finalizat etapa de informare și consultare a publicului, respectiv Etapa elaborării propunerilor necesară în vederea aprobării Planului.

Amplasament:

Amplasamentul - Conform P.U.G. Zalău - aprobat prin HCR nr 98 din 27.04.2023 - - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Funcțiunea dominantă: locuințe.

Funcțiuni admise în zonă:

UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun – (**LOCUINȚE COLECTIVE MICI:** Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii – (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. **SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create astfel (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. **SE INTERZIC** următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează

pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minim 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane; se impune retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă

deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament; în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). **PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ** numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: $D+P+2E/P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă,

turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $H_{max} = D+P+2E / P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. POT max.=40%, CUT max.=1,85. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

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

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

- Certificatul de Urbansim nr. 780 din 06.08.2024, emis în scopul:
- **„ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ”.**

BENEFICIARI: SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Municipiul Zalău, strada Leontin Ghergariu, nr. 33, Județul Sălaj.

Potrivit *Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, autoritatea publică locală are obligația de a notifica proprietarii imobilelor vecine pe toate laturile celei care a generat întocmire PUD de intenția elaborării planului și de propunerile documentației de urbanism.

Proprietarii parcelelor vecine au fost notificați de intenția de elaborare și propunerile planului urbanistic de detaliu prin adrese și trimise prin intermediul Poștei Române.

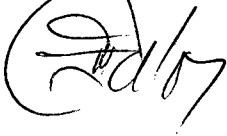
Observațiile acestora puteau fi depuse în scris la Serviciul Centrul de Relații cu Publicul, Informații Publice, din cadrul Primăriei Municipiului Zalău până în data de 15.09.2023.

Din partea proprietarilor notificați nu s-au primit observații sau sugestii în ceea ce privește planul urbanistic de detaliu în cauză.

În cadrul etapei de informare și consultare a publicului, s-au parcurs toți pașii necesari, în conformitate cu prevederile *Ordinului MDRT nr. 2701/30.12.2010 de aprobare a Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și Regulamentului Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019, completat prin HCL. nr. 161 din 30.05.2019.*

Astfel este finalizată etapa elaborării planului, drept pentru care se întocmește prezentul *Raport de informare și consultare a publicului pentru Etapa elaborării propunerilor privind documentația: „Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE* “ - pe teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău , situat pe strada Alexandru Ioan Cuza, nr. 2.

VICEPRIMAR
Călin Cristian FORT



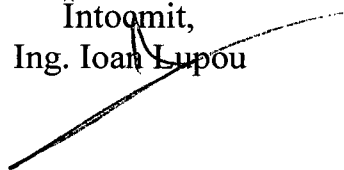
ARHITECT ȘEF
arh. Vlad Andrei PETRE



ȘEF SERVICIU
ing. Terezia GĂVRĂ



Întocmit,
Ing. Ioan Lupou



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 780 din 06.08.2024

În Scopul: INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Ca urmare a cererii nr. 59452 din 29.07.2024 adresată de SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU.cod poștal..... Str. Leontin Ghergariu nr. 33 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail

Pentru imobilul teren situat în: județul SALAJ MUNICIPIUL ZALAU cod poștal Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 2 bl. sc. et. ap.

sau identificat prin **Plan de încadrare în zonă; Plan de situație; Extras CF;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.4/2018, faza PUG, aprobată prin Hotărârea CONSILIULUI LOCAL ZALĂU nr. 98/27.04.2023,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a numitei SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., înscris în C.F. nr. 77712 Zalău, nr. cad. 77712, în suprafață de 2.536 mp, respectiv teren înscris în C.F. nr. 77713 Zalău, nr. cad. 77713, în suprafață de 78 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Conf. PUG 2023 Zalău - L2 - subzonă locuințe individuale și colective mici. Categoria de folosință conform C.F. - vie și livadă. Imobilul se află în zona "A" de impozitare fiscală a Municipiului Zalău.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conf. PUG 2023 Zalău - L2 - Funcțiunea dominantă: locuințe. UTILIZĂRI ADMISE: locuințe individuale; locuințe colective mici cu acces din spațiu comun - (LOCUINȚE COLECTIVE MICI: Locuințe cu regim de înălțime maxim P+2(+M), ce cuprind în același corp de clădire între trei și șase unități locative complete (apartamente) cu acces (scara) comun. Inserția locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici ai zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc. În cazul a mai mult de 4 apartamente inserția se face în baza unei documentații de urbanism care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei astfel încât să se amplaseze spațiile de parcare și manevra auto și spațiul verde minim necesare.); funcțiuni complementare zonei de locuire: servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate, spitale, etc.), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții, etc.), de cult, de învățământ (învățământ de toate gradele), turistice, de ocrotire socială, societăți, companii, firme, asociații care asigură o largă gamă de servicii - (profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale), biblioteci de cartier, etc; căi de acces, parcaje; spații plantate; locuri de joacă pentru copii; comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică. SUNT ADMISE CU CONDIȚIONĂRI următoarele utilizări: se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria ultimului nivel; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, (cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) cu condiția ca acestea să-și asigure în incinta proprie, în afara spațiului public parcajele necesare pentru angajați și pentru clienți; funcțiunile existente care contravin prevederilor prezentului RLU se mențin, iar disfuncționalitățile create în timpul (ce țin de aspectul exterior al unor astfel de clădiri) se vor rezolva cu ocazia unor intervenții solicitate ulterior, în conformitate cu prevederile prezentului RLU, pentru aceste zone); dispunerea panourilor publicitare și a reclamelor luminoase pe fațadă se realizează în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activității de publicitate, reclamă și afișaj în municipiul Zalău. SE INTERZIC următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonești zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcțiile cu calcan vizibil construite în regim individual; anexe pentru creșterea animalelor; stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii auto. SE CONSIDERĂ CONSTRUIBILE parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: înșiruit - supraf. min. 150 mp, front la stradă 8 m, cuplat - supraf. min. 200 mp, front la stradă 12 m, izolat - supraf. min. 500 mp, front la stradă 12 m; adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; se recomandă conformarea viitoarelor lotizări cu o deschidere minimă a parcelei de 15 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcan ale clădirilor învecinate; se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acestea și aliniamentul de pe latura opusă a străzii; cu următoarele condiții: în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă; în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire va respecta alinierea existentă; în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel; în cazul parcelărilor noi distanța minimă față de aliniament va fi de minimum 5,0 m. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m; în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/sau balcoane pe cel puțin una din laturi sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/sau balcoane; se impune

retragerea cu minim 3 m, față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m; se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia; este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat; în cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; în cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament; în cazul parcelărilor noi distanța față de limitele laterale ale parcelei este de minim 3,0 și față de limita posterioară de minim 5,0 m; **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce cu condiția întocmirii unui studiu de însorire care să demonstreze îndeplinirea condițiilor de la aliniatul anterior; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0 m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; se va asigura distanța necesară intervențiilor în caz de incendiu (minim 3,0 m). **PARCELA ESTE CONSTRUIBILĂ** numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Pentru locuințe se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei, fără a fi afectat domeniul public. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: $D+P+2E/P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic), cu excepția clădirilor de cult. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază imaginea zonei este interzisă. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor. Se interzice dispunerea unităților exterioare de climatizare, a altor asemenea echipamente, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea elemente tehnice pe fațadele principale ale construcțiilor. Acest tip de echipamente vor trebui să fie astfel amplasate încât să fie mascate de elemente de construcție (parapeți, nișe, ganguri, etc.) sau de decorație. Se va ține seama de următoarele elemente care pot crea disfuncționalități pentru vecinătățile imediate: albedoul creat de suprafața învelitorii, imaginea elementelor tehnice dispuse pe acoperiș și gabaritul acestora în comparație cu vecinătățile etc. Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermedii ale acestor culori). Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate. Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc. Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament. Tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** toate clădirile vor fi racordate subteran la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gherji; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public; lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp; obligatoriu, pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. **ÎMPREJMUIRI:** Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m, cu sau fără soclu de max. 0,50 m. $H_{max} = D+P+2E/P+2E+M$ (10,5 m la cornișă/atic) - cu excepția clădirilor de cult. $POT_{max} = 40\%$, $CUT_{max} = 1,85$. Pentru funcțiunile existente, în cazul în care P.O.T. și C.U.T. depășesc valorile maxim admise, se mențin indicatorii urbanistici existenți.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

INTOCMIRE PUD, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI CU 6 APARTAMENTE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonizare
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban

Alte avize/acorduri:

Certificat de nomenclatură stradală; Conform art. 32, alin. (6) din Legea 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, D.T.A.C se va întocmi numai după aprobarea P.U.D de către Consiliul Local; Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L. nr. 97 din 19.04.2019 și completat cu H.C.L. nr. 161 din 30.05.2019; Respectare cerințe impuse de GM 009-2000 - Ghid întocmire PUD; Pentru îndeplinirea condiției de acces (condiție de construibilitate a imobilului) la drumul public/servitute de trecere, conform reglementărilor urbanistice în vigoare (P.U.G./P.U.Z.), se va proceda la identificarea distinctă din punct de vedere cadastral a părții de imobil teren afectat de proiecția drumului, printr-o dezlipire a imobilului. La A.C. se va prezenta planșa vizată de Birou Cadastru din cadrul Primăriei municipiului Zalău;

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Documentație cadastrală în Stereo 1970 vizată de O.C.P.I. - P.A.D.; Extras din planul cadastral, eliberat de O.C.P.I. Sălaj - actualizat la zi; C.P.I. (recepția a lucrărilor topografice); Ridicări topografice întocmite de topograf autorizat; Aviz ISU; Aviz S.G.A.; Poliția rutieră; Avizul Arhitectului Șef;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu geotehnic, verificat conform legislației în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); Agenția pentru Protecția Mediului Sălaj, loc. Zalău, str. Parcului, nr. 2.

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă aviz Comisia de Urbanism; Costuri conform Art. 59, alin. (2) din Regulamentul Local de Implicare a Publicului în Elaborarea sau Revizuirea Planurilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, aprobat prin HCL. nr. 97 din 19.04.2019; și completat cu HCL. nr. 161 din 30.05.2019;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Marina Bianca Fazacaș

ARHITECT ȘEF,
arh. Vlad Andrei Petru

ȘEF SERVICIU,
ing. Terezia Găvră

Achitat taxa de 34,02 lei, conform chitanței nr. 183080960191 din 29.07.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Întocmit,
Ioan Lăpou

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
.....

L.S.

SECRETAR GENERAL,
.....

ARHITECT ȘEF,
.....

ȘEF SERVICIU,
.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Nr. cerere	58305
Ziua	25
Luna	10
Anul	2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77712 Zalău

Cod verificare
100180910347



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77712	2.536	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22448 / 30/04/2024	
Act Notarial nr. act de parcelare autentificat cu nr.664, din 30/04/2024 emis de NP Majer Gabriela;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77712 a imobilului cu numarul cadastral 77712 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77162 inscris in cartea funciara 77162;
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr.165, din 05/02/2024 emis de NP Majer Gabriela;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., CIF:34616723	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77162/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 6065 din 06/02/2024;	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

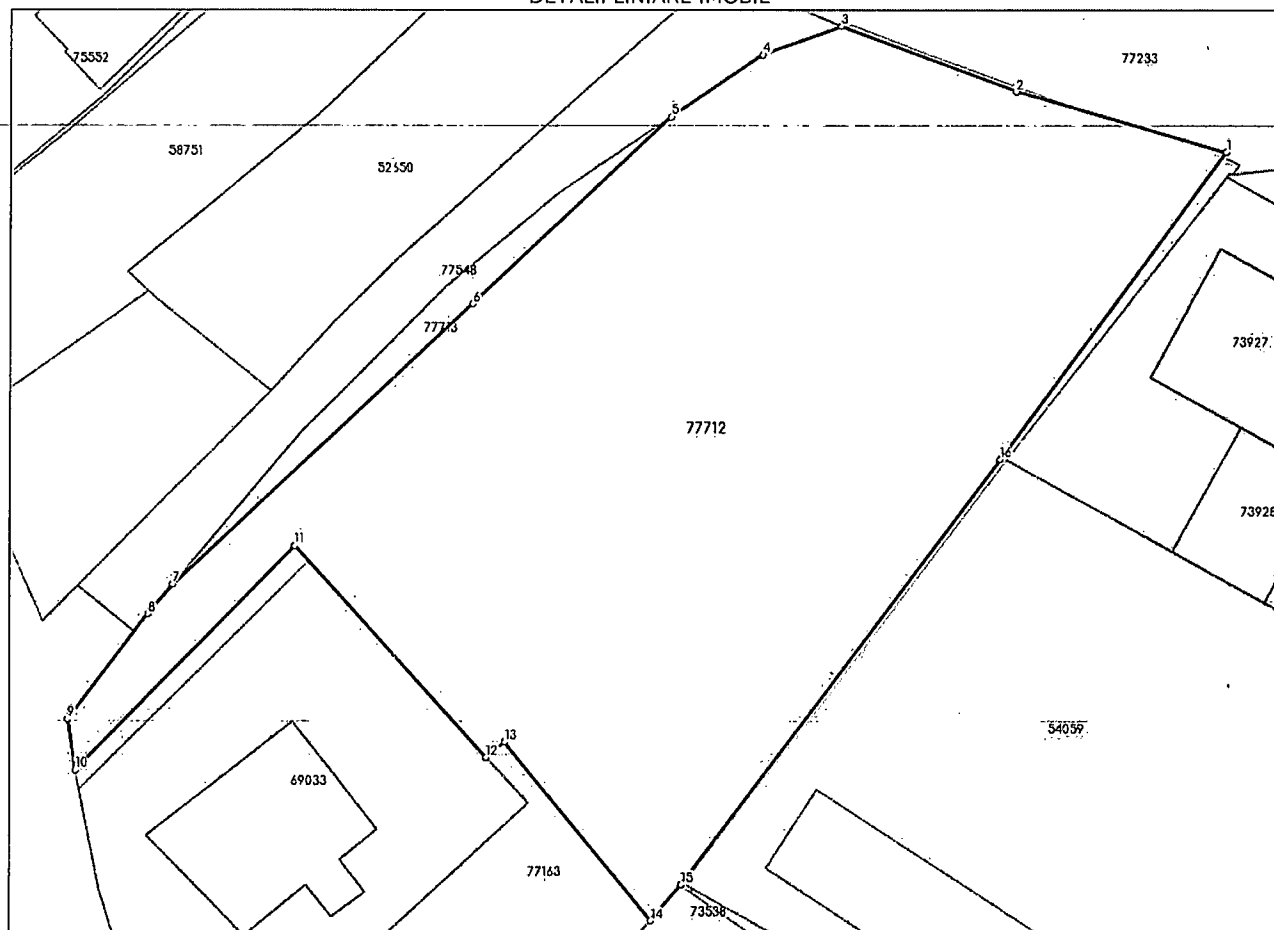
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77712	2.536	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	vie	DA	1.114	-	-	-	Teren intravilan
2	livada	DA	1.422	-	-	-	Teren intravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.755
2	3	14.418
3	4	6.41
4	5	8.488
5	6	20.87

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	31.468
7	8	2.984
8	9	10.149
9	10	3.94
10	11	24.015
11	12	21.885
12	13	1.849
13	14	17.722
14	15	3.61
15	16	40.799
16	1	29.122

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/10/2024, 08:55



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

Nr. cerere	58304
Ziua	25
Luna	10
Anul	2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 77713 Zalău



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77713	78	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
22448 / 30/04/2024		
Act Notarial nr. act de parcelare autentificat cu nr.664, din 30/04/2024 emis de NP Majer Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 77713 a imobilului cu numarul cadastral 77713 / UAT Zalău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 77162 inscris in cartea funciara 77162;	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare nr.165, din 05/02/2024 emis de NP Majer Gabriela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L., CIF:34616723		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 77162/Zalău, inscrisa prin incheierea nr. 6065 din 06/02/2024;		

C. Partea III. SARCINI .

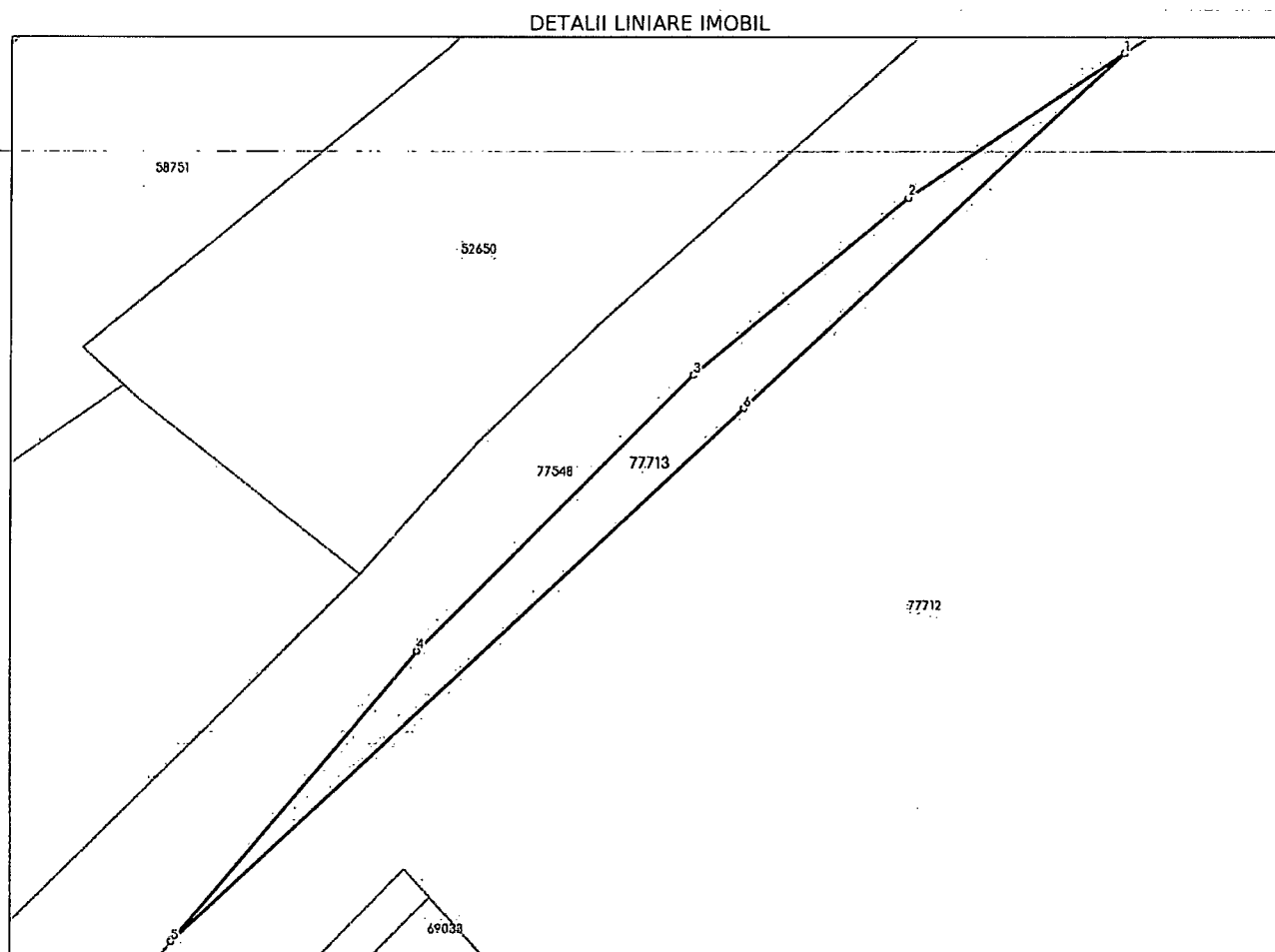
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77713	78	Teren intravilan, parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	vie	DA	78	-	-	-	Teren intravilan

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.403
2	3	11.218
3	4	15.685
4	5	15.308
5	6	31.468
6	1	20.87

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/10/2024, 08:55

Cod verificare



100180910699

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **77712**, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

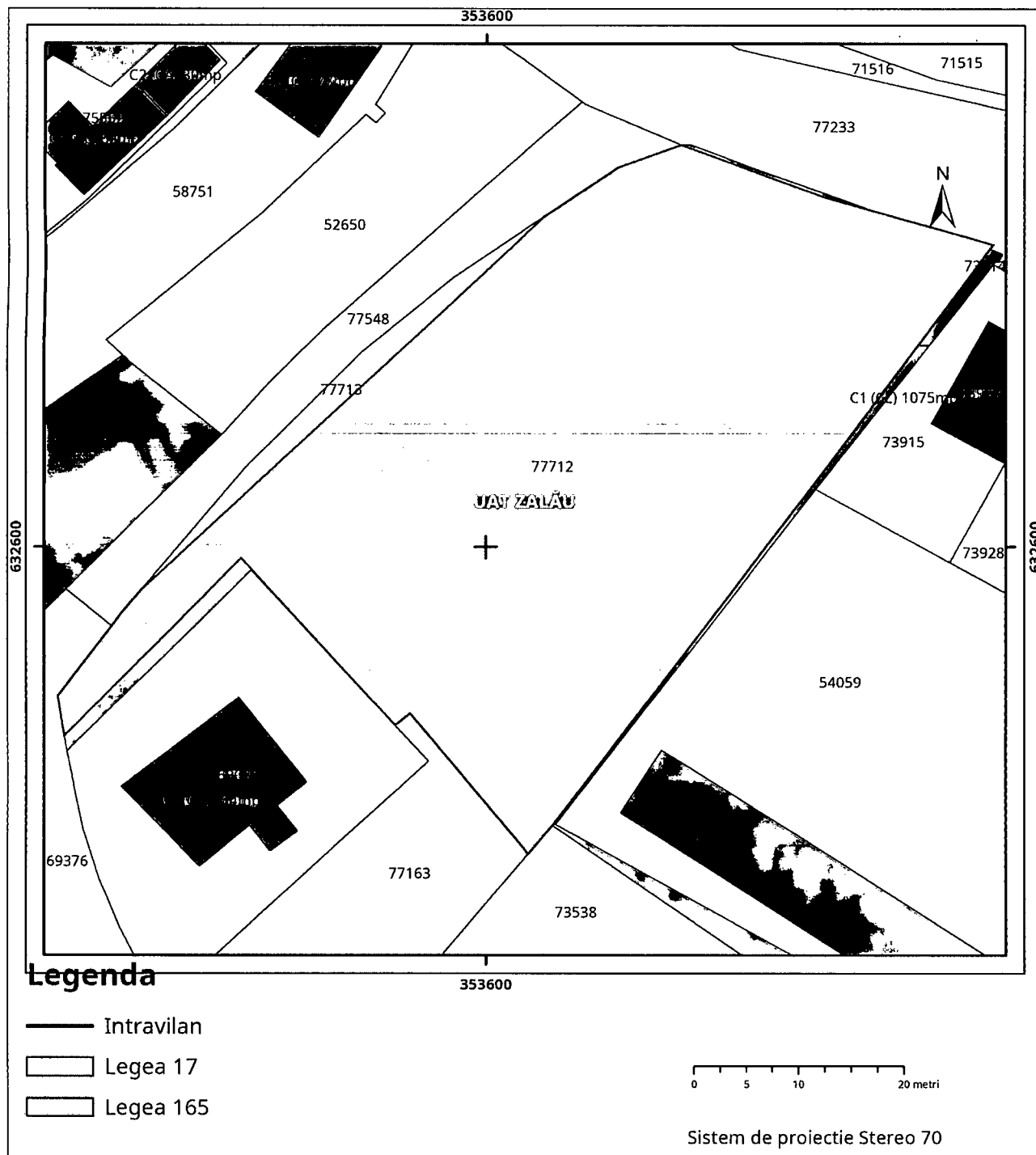
Nr.cerere	58308
Ziua	25
Luna	10
Anul	2024

Teren: 2.536 mp

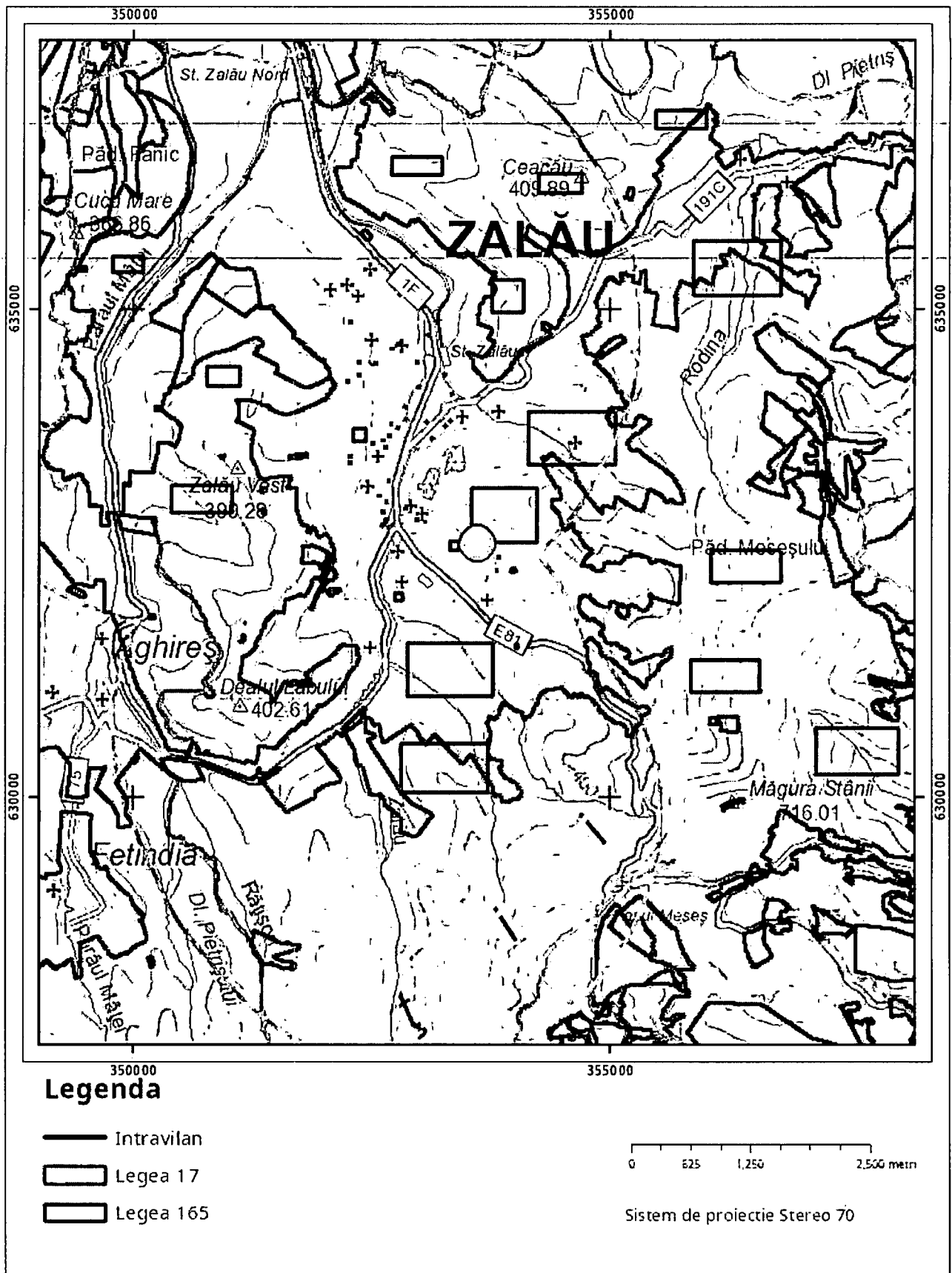
Teren: Intravilan

Categoria de folosință (mp): Livadă 1422mp, Vie 1114mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-04-2024
Data și ora generării: 25-10-2024 08:58

Cod verificare



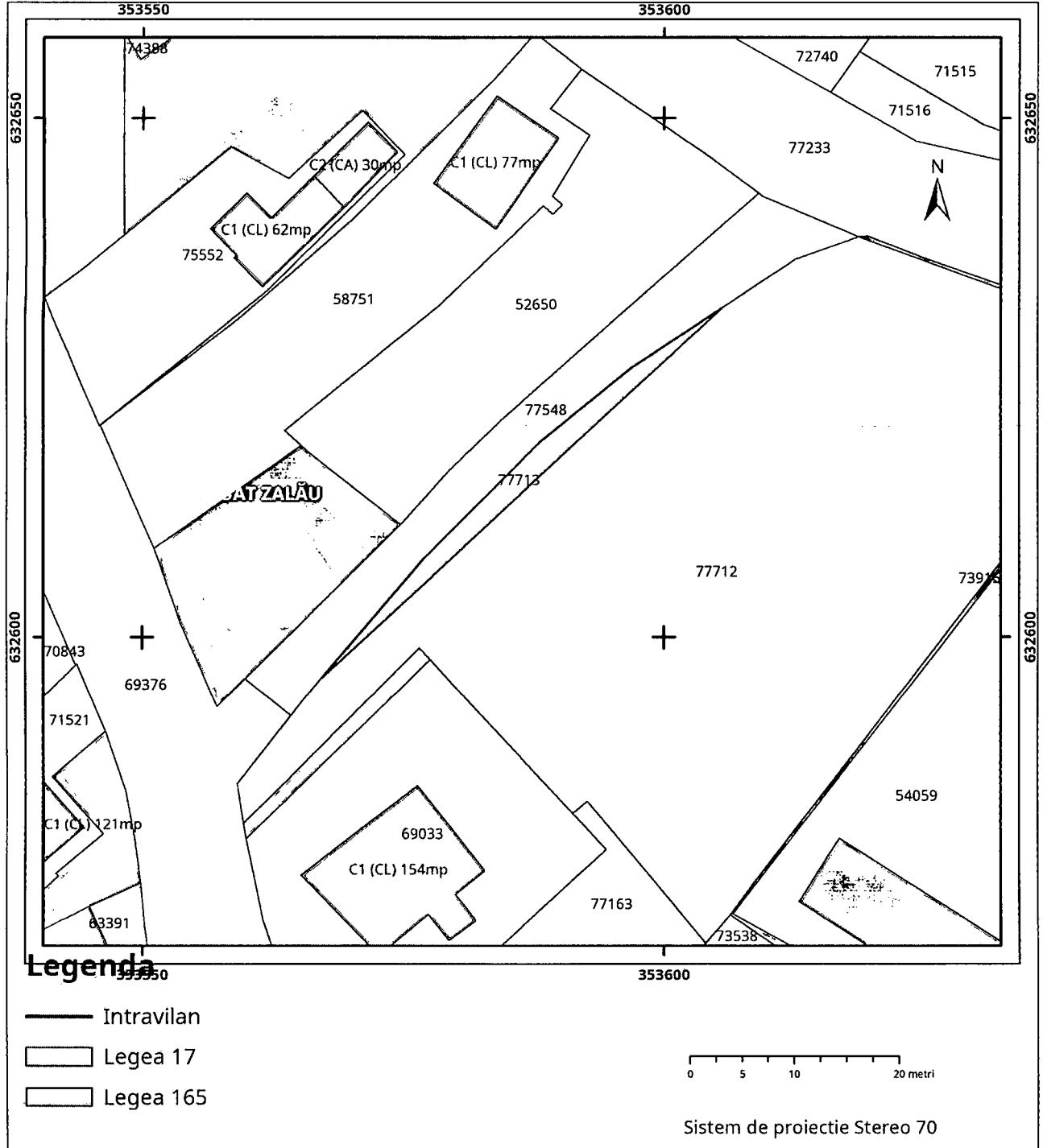
100180910700

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

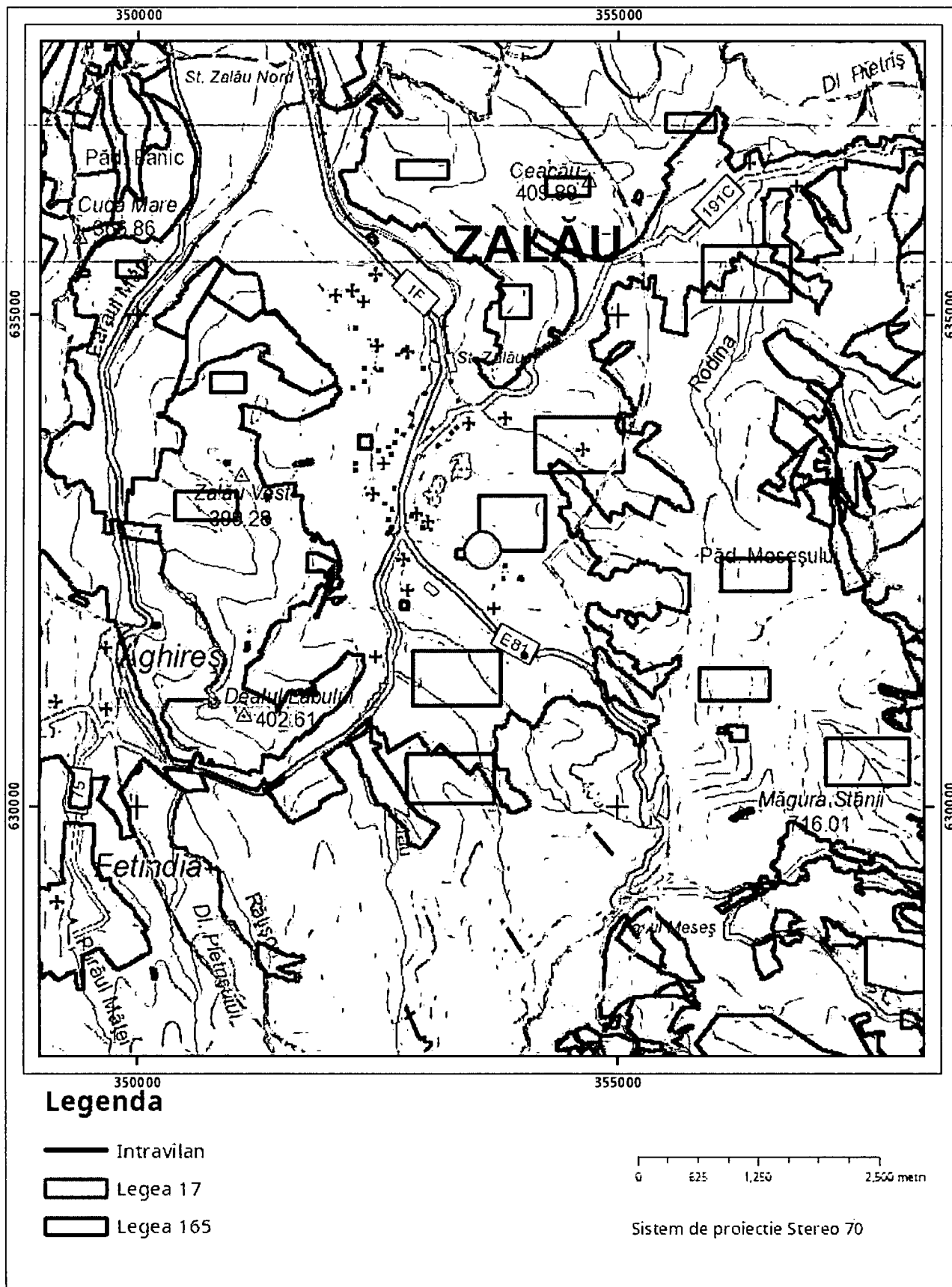
pentru imobilul cu IE **77713**, UAT Zalau / SALAJ, Loc. Zalau

Nr.cerere	58307
Ziua	25
Luna	10
Anul	2024

Teren: 78 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Vie 78mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-04-2024
Data și ora generării: 25-10-2024 08:58