



## MUNICIPIUL ZALĂU CONSILIUL LOCAL

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

### HOTĂRÂREA NR.191 din 18 august 2016

*privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS „ investitor  
Municipiul Zalău*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției de Urbanism –Arhitect sef nr.38520 din 1.06.2016;

În conformitate cu prevederile art.25,45 lit.c,48,49,50,56 alin.6 și 57 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare, ale Ordinului Nr. 233/2016 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 și ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Zalău nr.57/21.03.2011 privind aprobarea „Regulamentului local de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”;

- Certificatul de urbanism nr.283/15.03.2016, Documentația tehnică de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS „ investitor Municipiul Zalău, Avizele obținute pentru documentația tehnică de urbanism PUD și Raportul Informării și consultării proprietarilor parcelelor vecine cu nr.38523/1.06.2015,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52 din 21 ianuarie 2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică,

În baza art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.c și ale 45 alin.2 lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS „ ce constituie Anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație de urbanism elaborată de investitorul Municipiul Zalău și întocmită de SC Prefecon SRL –Arhitect Ardelean Miruna .

**Art.2.** Perioada de valabilitate a documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS „ este de 4 ani de la data aprobării acesteia cu posibilitatea prelungirii acesteia prin hotărâre a consiliului local ,până la data aprobării noului PUG .

**Art.3.** Investițiile din zona reglementată se vor realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin prezenta hotărâre și a condițiilor/restricțiilor impuse prin avizele emise de organele de specialitate.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Urbanism –Arhitect sef.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală, Direcția patrimoniu
- Direcției de Urbanism –Arhitect sef
- publicare M.O. al județului, presa locală, site, afișare la sediu,beneficiar.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Balajel Teodor



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR:**

Potroviță Stelian



## **PUD - MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS**

**Documentație de bază pentru Plan Urbanistic de Detaliu**

**Beneficiar:** MUNICIPIUL ZALAU

**Amplasament:** Municipiul Zalau, Aleea Tineretului, nr.6, județul Sălaj

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**"MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS"**

**FIȘA PROIECTULUI**

|                                   |                                                                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Denumirea lucrării:</i></b> | PUD - Modernizare Piața Astralis                                                     |
| <b><i>Amplasament:</i></b>        | Aleea Tineretului, nr.6, municipiul Zalău, județul Sălaj                             |
| <b><i>Proiect nr.</i></b>         | 09/2016                                                                              |
| <b><i>Beneficiar:</i></b>         | Municipiul Zalău                                                                     |
| <b><i>Proiectant:</i></b>         | SC PREFCON SRL Zalău<br>Cod CAEN - 7112<br>Str. Moigradului nr. 32<br>www.prefcon.ro |
| <b><i>Faza lucrării:</i></b>      | Documentație de bază pentru Plan Urbanistic de Detaliu                               |
| <b><i>Data elaborării:</i></b>    | Martie 2016                                                                          |

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

### SC PREFCON SRL

J31/834/1993

RO 506 7710

Zalău, str. Moigradului nr. 32

Tel/fax 0260-660.466

[office@prefcon.ro](mailto:office@prefcon.ro)

**Proiect:** PUD - Modernizare Piața Astralis  
Aleea Tineretului, nr.6, municipiul Zalău, județul Sălaj



| Nr. crt. | Numele și prenumele  | Parte din proiect pentru care răspunde                    | Semnătura                                                                             |
|----------|----------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | arh. Ardelean Miruna | șef proiect și membru al R.U.R.                           |  |
| 2.       | arh. Balota Oana     | reglementări urbanistice și arhitectură                   |  |
| 3.       | arh. Csortán Andrea  | reglementări urbanistice și arhitectură, membru al R.U.R. |  |

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE:

|                                                                      |         |
|----------------------------------------------------------------------|---------|
| - Fișa proiectului                                                   | pag. 1  |
| - Listă de semnături                                                 | pag. 2  |
| - Borderou                                                           | pag. 3  |
| - Memoriu justificativ                                               | pag. 4  |
| - 1. Introducere                                                     | pag. 4  |
| - 1.1. Date de recunoaștere a documentației                          | pag. 4  |
| - 1.2. Obiectul lucrării                                             | pag. 4  |
| - 2. Încadrarea în zonă                                              | pag. 4  |
| - 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate                     | pag. 5  |
| - 2.2. Concluzii din documentații elaborate<br>concomitent cu P.U.D. | pag. 5  |
| - 3. Situația existentă                                              | pag. 5  |
| - 4. Reglementări                                                    | pag. 7  |
| - 5. Concluzii                                                       | pag. 12 |

### B. PIESE DESENATE:

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| - A101_Plan de încadrare în zonă           | sc. 1:5000 |
| - A111_Plan de situație. Existent          | sc. 1:500  |
| - A121_Reglementări urbanistice. Propunere | sc. 1:500  |
| - A131_Reglementări edilitare              | sc. 1:500  |
| - A151_Propuneri de mobilare urbanistică   | sc. 1:500  |

Întocmit,  
arh. Csörtán-Andrea



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

|                                |                                                                                                       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Denumirea proiectului:</i>  | <b>PUD - Modernizare Piața Astralis</b><br>Aleea Tineretului, nr.6<br>Municipiul Zalău, județul Sălaj |
| <i>Inițiator (Beneficiar):</i> | Municipiul Zalău                                                                                      |
| <i>Elaborator:</i>             | SC PREFCON SRL, Zalău                                                                                 |
| <i>Data elaborării:</i>        | Martie 2016                                                                                           |

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 29./19.01.2016, eliberat de Primăria Municipiului Zalău, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a soluției urbanistice de *modernizare a Pieței Astralis*, în urma reglementării ocupării parcelei încadrată de P.U.G. Zalău în UTR LFCM5 - locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare ale funcțiunii propuse în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului și de vecinătățile existente.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

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

- **Situarea obiectivului în cadrul localității, caracteristicile zonei/subzonei în care acesta este inclus:**

Parcela studiată se află într-o zonă semicentrală, în cartierul Simion Bărnuțiu a municipiului Zalău și se află în proprietatea Municipiului Zalău. Terenul este înscris în C.F. nr. 63463, cu nr. cad. 63463 și are suprafața de 1032 mp.

Conform PUG 2010 terenul studiat se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare, în subzona locuințelor cu regim mediu-mare de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate (LFCM5).

- **Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:**

Nu sunt studii de fundamentare realizate special pentru prezenta documentație de urbanism.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:**

Conform RLU aferent PUG 2010, secțiunea "funcțiunile complementare admise în zonă - LFCM5", se admite utilizarea parcelei pentru: **comerț alimentar**, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, xerox), profesii libere, sedii firme, dispensar/cabinet medical la parter, dacă S utilă este sub 200 mp, creșe/grădinițe la parter, dacă suprafața utilă este sub 200 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă, circulație pietonală și carosabilă, parcuri, garaje, spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, construcții și amenajări de echipare edilitară.

## **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:**

Nu este cazul.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

- **Accesibilitatea la căile de comunicație:**

Parcela studiată are legătură indirectă la căile de comunicație, atât carosabil cât și pietonal.

Accesul în partea estică se face din B-dul Mihai Viteazul, iar în direcția nordică din Aleea Tineterului.

- **Suprafața ocupată:**

Suprafața teren (parcela studiată) = 1.032,00 mp.

În prezent pe teren se află construcția administrativă a pieței și o copertină pe o structură metalică ce acoperă mesele din beton prefabricat utilizate de către vânzători. Deasemenea, pe terenul studiat se află și un WC public. Noua hală se construiește în locul acestei copertine.

- **Limite/vecinătăți:**

Parcela studiată este înconjurată de construcții de blocuri de locuințe colective pe toate laturile.

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:**

Suprafața teren (parcelsa studiată) = 1.032,00 mp, din care C1 - construcție industrială și edilitară - copertină = 514,00 mp și C2 - construcție industrială și edilitară - WC public = 64,00 mp (confrom extras CF 63463/Zalău).

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**

Arealul studiat are funcțiunea de locuire, cu un fond construit cu locuințe colective cu regim mediu-mare de înălțime: P+4.

Piața s-a format între blocuri, conform planului de situație anexat documentației.

- **Destinația clădirilor**

Destinația principală a zonei (LFCM5) în care se află parcel studiată este de locuire. Destinațiile secundare sunt enumerate în PUG 2010 printre care se află și cea de comerț alimentar și nealimentar pe care o va avea hala agroalimentară.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:**

Terenul studiat se află în proprietatea publică de interes local a Municipiului Zalău conform extrasului de carte funciară nr. 63463/Zalău, nr. cad. 63463 și are o suprafață de 1.023,00 mp.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

Construcția se va funda în stratul 2 - Argilă nisipoasă prăfoasă cafeniu închisă, consistentă, cu intercalații de nisip ruginiu, la adâncimea minimă de fundare  $D_f = 1,30\text{m} \dots 1,50\text{m}$ , asigurându-se o încastrare de minim 0,20 m în terenul bun de fundare.

La calculul terenului de fundare se va considera valoarea presiunii convenționale de bază:  $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$

Valoarea presiunii convenționale se va corecta în conformitate cu normativul NP112-04.

Verificarea finală a capacității portante a terenului se face conform SR EN 1997/1-2004, condiții drenate; valoarea coeficienților parțiali de siguranță se alege conform SR EN 1997/1-2004.

Din punct de vedere geologic, zona Municipiului Zalău este formată din depozite de vârstă miocen-pliocenă. Ea face parte dintr-un mare bazin care se întinde la nord de Munții Apuseni. Împrejurimile mai largi ale orașului formează o subunitate tectonică în cadrul marelui bazin. Particularitatea acestuia constă într-o largă cută sinclinală și una anticlinală, care împreună se întind pe o lungime de cca. 12 km și pe o lățime de cca. 8 km.

Crestele marginale cristaline sunt formate din micașturi cu granați, amfibolite, sisturi cloritoase, etc. Întreaga depresiune a Zalăului este ocupată de depozitele pliocene

reprezentate de nisipuri, pietrișuri, argile și marne, cu intercalații de gresii și conglomerate.

Geologia regiunii conjugată cu morfologia terenului impune versanților mișcări superficiale pe suprafețe întinse, iar în partea inferioară a cuvei există depuneri de aluviuni cu grosimi apreciabile, de vârstă mai recentă, cu caracteristici geotehnice defavorabile din punct de vedere al amplasării construcțiilor.

- **Accidente de teren cu precizarea poziției acestora:**

Terenul este stabil. Nu există riscul apariției alunecărilor de teren. Se va acorda atenție în cazul executării săpăturilor; acestea se execută în taluz cu panta 1:2 sau sprijinit cu elemente calculate.

- **Adâncimea apei subterane:**

Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la cote cuprinse între -4,00m și -4,50m. Nivelul apei subterane depinde direct de nivelul Văii Zalăului, situată în imediata vecinătate a amplasamentului, astfel că, în perioadele bogate în precipitații, nivelul apei subterane poate urca semnificativ. De asemenea, ape de infiltrație pot să apară la orice cotă. Se recomandă hidroizolarea substructurii.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform normativului P100/1-13, zona este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g=0,10g$  și perioada de control  $T_c=0,7\text{sec}$ .

- **Analiza fondului construit existent:**

Construcții din zona studiată au regimul de înălțime mediu, de P+4. Structura acestora este din diafragme de beton. Construcțiile de pe parcela studiată: C1 - copertina - structură metalică cu învelitoare din plăci ondulate; C2 - WC public - structură pe cadre cu închideri de cărămidă, acoperiș tip terasă + acoperiș în pantă cu învelitoarea din carton bitumat. Ambele construcții au regimul de înălțime P.

- **Echiparea existentă:**

Zona studiată dispune de rețele publice de distribuție a apei potabile, canalizare menajeră/pluvială, energie electrică și gaze naturale situate în incinta amplasamentului. Rețelele existente sunt realizate din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEID pentru apă potabilă, PVC/beton cu dn 250/300 mm pentru canalizare și oțel/PEID pentru gaze naturale. Energia electrică este asigurată de la postul de transformare existent, racordat la linia de medie tensiune.

În prezent, construcția analizată este prevăzută cu racorduri de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică, la și de la rețelele stradale. Racordurile sunt realizate la clădirea grupurilor sanitare.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe amplasament este realizată la rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zonă.

#### **4. REGLEMENTĂRI:**

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program:**

Se propune realizarea următoarelor amenajări:

- a) Desfacerea construcției existente ce adăpostește acum piața precum și a chioșcurilor metalice în vecinate cu aceasta; desfacerea unor construcții ce adăpostesc garaje aparținând locuitorilor din imobilele de locuințe învecinate:
  - **Obiect 1:** demontarea structurii metalice acoperite cu funcțiunea de piață;
  - **Obiect 2:** demontarea chioșcurilor metalice din vecinătate;
  - **Obiect 3:** desfacerea garajelor în zona afectată de propunerile de restructurare a circulației în zonă;
- b) Realizarea unor construcții noi:
  - **Obiect 4:** Construirea halei agroalimentare, cu grup sanitar și punct gospodăresc;
- c) Amenajări de parcări, drumuri, trotuare și spații verzi:
  - **Obiect 5:** Refacerea drumurilor, trotuarelor în zona afectată de intervenții;
  - **Obiect 6:** amenajarea drumurilor, trotuarelor în zona propusă pentru restructurarea circulației în zonă;
  - **Obiect 7:** amenajarea spațiilor verzi, cu rol de protecție sau decorative;
  - **Obiect 8:** amenajarea zonei de parcări ce va deservi hala agroalimentară;
  - **Obiect 9:** amenajarea zonei de parcări ce va deservi locuințele din vecinătate.

Sistemul constructiv pentru hala agroalimentară propusă:

- fundații izolate din beton armat;
- stâlpi și grinzi metalice;
- închideri din panouri termoizolante tip sandwich cu miez din spumă poliuretanică, 10 cm, culoare gri argintiu/verde;
- tâmplării din PVC de culoare albă, cu geam termopan;
- acoperiș grădină.

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Hala agroalimentară se construiește în locul copertinei existente și în urma desfacerii acesteia. Noua construcție se leagă de construcția C2 existentă.

Conformarea în plan și pe verticală nu va afecta însoțirea clădirilor învecinate.

Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației și de protecția mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației centrale și locale.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată:**

Nu se vor realiza operațiuni de divizare a parcelei.

Se propune construirea unei hale agroalimentare cu regimul P de înălțime.

Suprafața terenului studiat (parcela) = 1.032,00 mp

Suprafața construită/desfășurată propusă = 858,46 mp

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:**

*Distanțele construcției propuse față de limitele proprietății:*

– 1,00 - 1,50 m;

*Distanțele construcției propuse față de construcțiile învecinate:*

– 9,82 - 34,12 m;

*Acces:*

Accesul la hala agroalimentară se face din două direcții: din direcția estică - B-dul Mihai Viteazul - și din direcția nordică - Aleea Tineretului. Ambele căi permit accesul utilajelor de stingerea a incendiilor.

*Parcaje:*

Pentru asigurarea locurilor de parcare a utilizatorilor halei industriale se propune utilizarea parcarii publice de la Sala Polivalentă.

Se amenajează un număr de 25 de locuri de parcare în partea sudică a halei agroalimentare propuse. În partea sudică a zonei studiate se amenajează un număr de 7 locuri de parcare.

În partea nordică a halei agroalimentare propuse se propunea amenajarea unui loc de parcare pentru persoane cu dizabilități și a unui loc de parcare pentru mama și copilul.

În urma desfacerii construcțiilor de garaje se realizează 34 locuri de parcare în partea vestică a zonei studiate.

Numărul total de locuri de parcare propuse: 68 locuri.

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:**

Arhitectura noii construcții este de factură modernă și exprimă caracterul programului: piață agroalimentară. Nu se vor realiza pastişe arhitecturale.

- **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:**

Se propune desfacerea construcției existente ce adăpostește acum piața precum și a chioșcurilor metalice în vecinate cu aceasta. Astfel se demontează structura metalică acoperită.

Deasemenea, se propune desfacerea unor construcții ce adăpostesc garaje aparținând locuitorilor din imobilele de locuințe învecinate. După desfacerea acestora se propunea și restructurarea circulației în zonă.

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:**

Pe parcel studiată nu se realizează amenajări pentru circulații pietonale sau auto. Acestea se realizează în afara parcelei studiate, în interiorul zonei studiate marcată în planul de situație anexat documentației.

- circulații pietonale și trotuare de protecție:
  - se propune realizarea de trotuare de protecție în jurul halei agroalimentare precum și de trotuare/alei pietonale de-alungul aleilor carosabile din zona studiată;
- circulații auto:
  - se propune reorganizarea circulației auto în cadrul zonei studiate;

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:**

Nu este cazul.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:**

Nu este cazul.

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:**

Pe parcela studiată nu se amenajează spații verzi.

În zona studiată se amenajează spații verzi în urma reorganizării circulației auto. Deasemenea, se propune plantarea unor arbori și arbuști decorativi.

- **Profiluri transversale caracteristice:**

Se creează străzi de categoria a IV-a care deservește autoturismele care circulă în zona studiată. Lățimea acestora variază între 5,00 și 6,00 m.

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală:**

Se vor efectua lucrări de mică anvergură cu referire la colectarea apelor pluviale pe parcela studiată. Apele meteorice vor fi colectate în interiorul proprietății și deversate controlat în sistemul orășenesc de ape pluviale.

- **Regimul de construire:**

- Regimul de aliniere a construcției propuse:
  - retrageri de 1,00 - 1,50 m față de limita parcelei studiate
  - retrageri de 9,82 - 34,12 m față de construcțiile învecinate
- Regimul de înălțime a construcției propuse: P
- Înălțimea minimă la cornișa halei agroalimentare: +3,85
- Înălțimea maximă la coama halei agroalimentare: +6,05
- Înălțimea maximă a construcției propuse: 6,12 m
- P.O.T. propus = 89,69 %

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor:**

- C.U.T. propus = 0,89

- **Asigurarea utilităților:**

*Alimentarea cu apă:*

Alimentarea cu apă a imobilului propus (hală agroalimentară) se va realiza de la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui branșament din conducte de polietilenă ID cu De 63 mm, având în vedere necesitatea prevederii hidranților interiori de incendiu, conform normativului P118/2-2013. Branșarea se va realiza prin intermediul unui cămin vizitabil echipat cu apometru cu DN 50 mm și armături de închidere. Conform aceluiași normativ, incinta halei agroalimentare va fi prevăzută cu un hidrant exterior de incendiu, de tip suprateran cu DN 80 mm.

Se vor executa:

- Branșament și racord de apă potabilă din conducte de PEID PN 10 bar, De 63 mm, cu o lungime de cca. 30 m;
- Un cămin de apometru realizat din beton monolit, echipat cu apometru DN 50 și robinete de închidere;

- Hidrant exterior de incendiu DN 80 suprateran, 1 buc.

Racordul de apă potabilă va fi pozat îngropat în șanț pe pat de nisip la adâncimea de minim 0,80 m. Căminul de apometru va fi prevăzut la limita amplasamentului, în spațiul verde.

Conform STAS 1343/2006 tabelul 2, necesarul specific de apă potabilă qsp pentru hala agroalimentară este de 2000 l/toaletă/zi, respectiv 45 l/angajat/zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului,  $K_{zi}$ , are o valoare cuprinsă între 1,30 și 1,40 iar coeficientul de variație orară  $K_o$ , are valoare 2,5.

Racordul de alimentare cu apă existent din conducte de PEID cu  $D_e$  25 mm, asigură necesarul specific al construcției propuse.

Apa necesară întreținerii spațiilor de vânzare din interiorul halei agroalimentare va fi asigurată din rețeaua interioară de hidranți, având în vedere necesitatea realizării unui consum minim de apă în această rețea.

Conform normativului P118/2-2013 hala agroalimentară trebuie protejată cu hidranți exteriori de incendiu, cu asigurarea unui debit de apă de 5 l/s și presiune minimă de utilizare de 7,00 mca. Hidrantul propus va fi racordat la rețeaua publică existentă, care asigură condițiile minime de debit și presiune necesare.

#### *Evacuarea apelor uzate menajere:*

Apele uzate menajere provenite din grupurile sanitare existente, sunt evacuate la rețeaua de canalizare existentă. Având în vedere necesitatea racordării noilor grupuri sanitare și a spălătoarelor din hală, racordul menajer va fi refăcut prin conducte din PVC cu  $D_e$  200 mm până la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Panta de montare a conductelor rețelei de canalizare din PVC va asigura curgerea apei uzate la o viteză minimă de autocurățire de 0,7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0,65%.

Se vor executa:

- Racord de canalizare cu  $D_n$  200 mm din PVC cu o lungime de 60 m;
- Cămine vizitabile (cf. STAS 3051/91) – 3 bucăți;

Debitul maxim care se va evacua în rețea este debitul vasului de WC cu o valoare de 2,00 l/s căruia se adaugă debitul maxim orar de 0,095 l/s, astfel debitul de dimensionare a rețelei de canalizare menajeră este de 2,095 l/s.

#### *Evacuarea apelor pluviale:*

Apele pluviale colectate de pe suprafețele incintei sunt deversate la rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă. Colectarea apelor este realizată prin guri de scurgere prevăzute cu grătare detașabile. În cadrul lucrărilor de amenajare propuse, gurile de scurgere și capacele căminelor rețelei de canalizare existente vor fi aduse la

cotele proiectate. Se vor realiza devieri și dezafectări ale gurilor de scurgere existente pe spațiul propus pentru hală și noi racorduri la rețeaua existentă, pentru rigolele și sistemul de burlane propuse. Racordarea acestora se va realiza prin conducte din PVC cu De 110/160 mm pozate îngropat.

Se vor executa:

- Aduceri la cotă pentru guri de scurgere și cămine de vizitare – 20 buc.;
- Devieri/dezafectări cămine și guri de scurgere – 4 buc.;
- Racorduri de canalizare pluvială cu De 110/160 mm din PVC cu o lungime totală de 50 m.

Intensitatea ploii de calcul se determină funcție de valoarea timpului de concentrare superficială (3....5 min.), durata și frecvența acesteia, stabilite în funcție de zonă și de importanța construcțiilor ( $1/2....1/5$ )  $i=320$  l/s ha.

#### *Alimentarea cu gaze naturale:*

Alimentare cu gaze naturale este realizată la clădirea grupurilor sanitare (administrativă-propusă) prin branșament din conducte de PEID cu De 32 mm montate îngropat. În cadrul investiției de construire a halei agroalimentare, branșamentul existent trebuie redimensionat iar instalația de utilizare modificată, pentru a permite racordarea noilor consumatori. Hala propusă va fi prevăzută cu instalație de încălzire centralizată.

Se va executa:

- Branșament subteran de gaze naturale din conducte de PEID în lungime de 12 m și post reglare - măsurare;
- Instalație de utilizare din conducte de oțel pozate aparent.

Debitul de gaze naturale necesar estimat este de 10,00 mc/h.

#### *Alimentare cu energie electrică:*

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la firida de distribuție existentă pe clădirea fostului punct termic, prin cablu pozat aparent în jgheab metalic.

Se va executa:

- Racord electric cu bloc de măsură, în lungime de 40 m;
- Puterea electrică instalată estimată va fi de 50 kW.

• **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:**

*Bilanț teritorial pe parcela studiată:*

| BILANȚ TERITORIAL     |                          |             |                        |             |
|-----------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Funcțiune             | Suprafața existentă (mp) | Procent (%) | Suprafața propusă (mp) | Procent (%) |
| Comerț                | 592,96                   | 57,46       | 925,65                 | 89,69       |
| Circulații carosabile | 439,04                   | 42,54       | -                      | -           |
| Circulații pietonale  | -                        | -           | 106,35                 | 10,31       |
| TOTAL                 | 1032,00                  | 100         | 1032,00                | 100         |

*Bilanț teritorial pe zona studiată:*

| BILANȚ TERITORIAL        |                          |             |                        |             |
|--------------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Funcțiune                | Suprafața existentă (mp) | Procent (%) | Suprafața propusă (mp) | Procent (%) |
| Locuire                  | 2643,50                  | 18,49       | 2643,50                | 18,49       |
| Garaje                   | 985,76                   | 6,89        | -                      | -           |
| Comerț                   | 592,96                   | 4,15        | 925,65                 | 6,47        |
| Clădiri pentru utilități | 228,17                   | 1,60        | 215,95                 | 1,51        |
| Artere de circulație     | 1343,37                  | 9,39        | 1343,37                | 9,39        |
| Circulații carosabile    | 4735,64                  | 33,11       | 4210,16                | 29,44       |
| Circulații pietonale     | 1387,01                  | 9,70        | 2240,09                | 15,67       |
| Spații verzi             | 1683,90                  | 11,78       | 2021,89                | 14,14       |
| Ape                      | 699,69                   | 4,89        | 699,69                 | 4,89        |
| TOTAL                    | 14300,00                 | 100         | 14300,00               | 100         |

## 5. CONCLUZII:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în conformitate cu prevederile și recomandările Planului Urbanistic General Zalău 2010 și RLU.

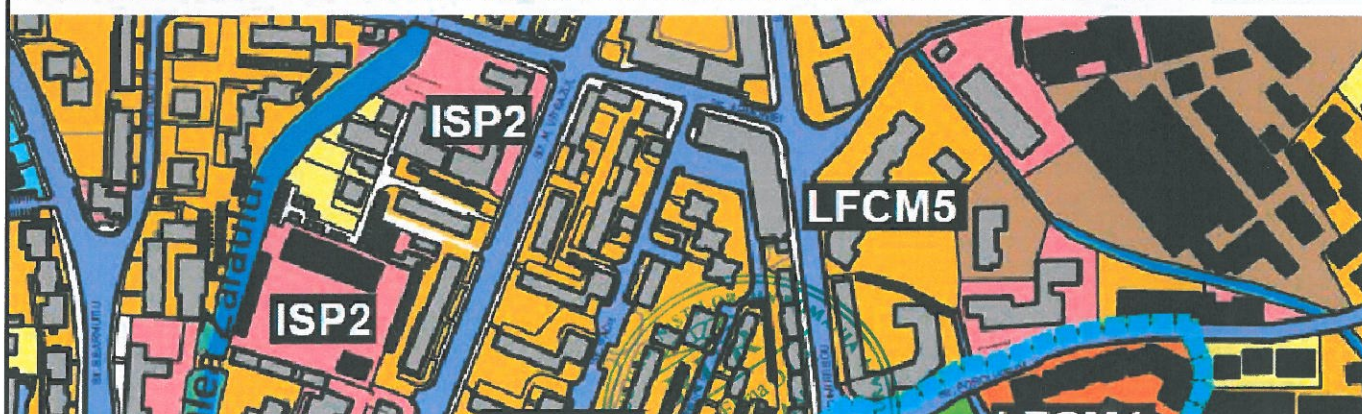
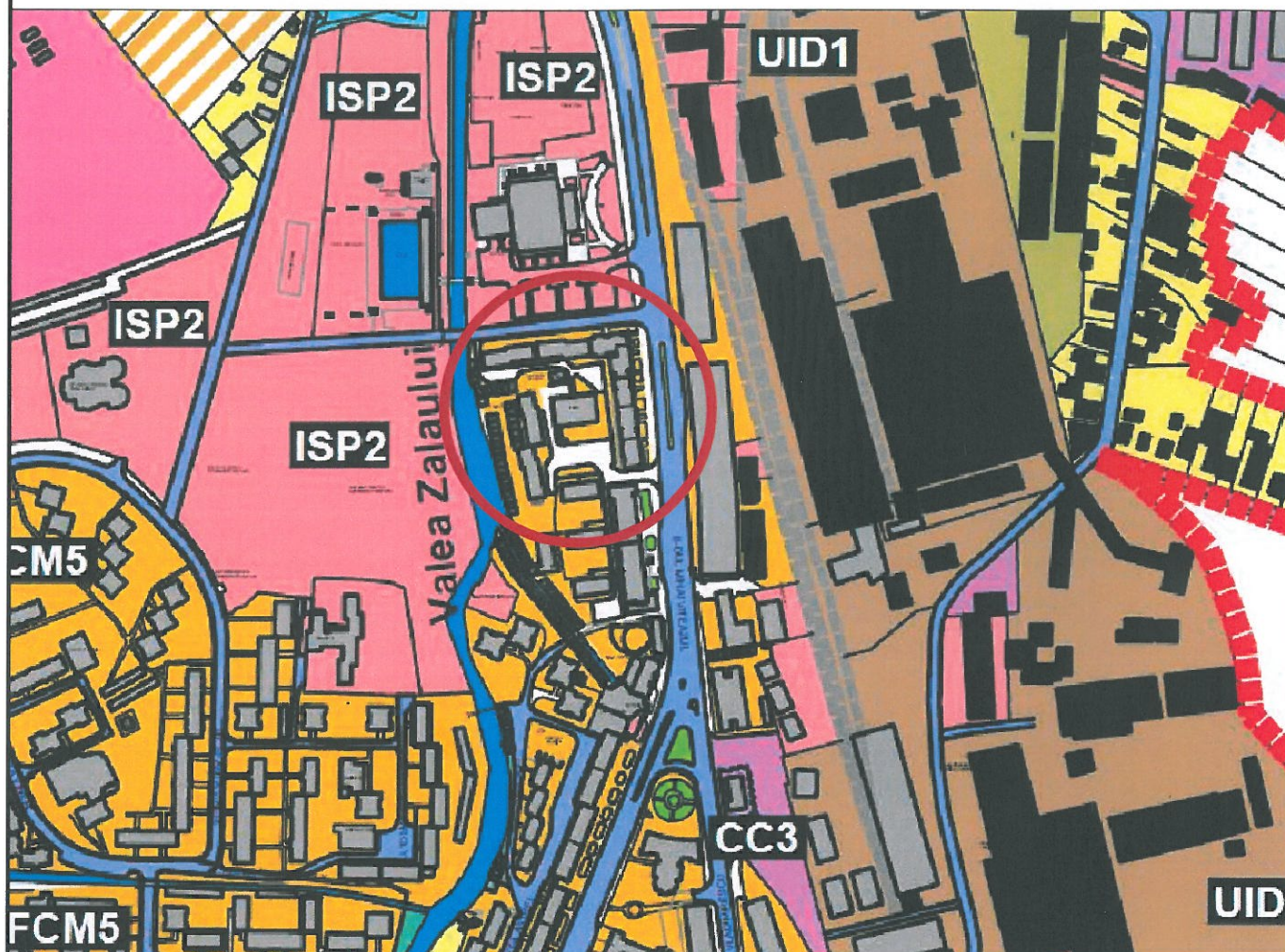
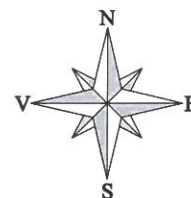
Perimetrul zonei studiate nu este afectat de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, nici de regulamentele specifice zonelor și platformelor industriale și nici de politica protecționistă specifică zonelor cu valoare ecologică și/sau peisageră.

Prezenta documentație se supune spre dezbatere și avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmând a fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în condițiile prevăzute de lege.

Întocmit,  
arh. Csörtán Andrea

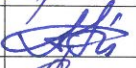
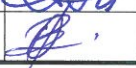


ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
Scara 1:5000



○ ZONĂ STUDIATĂ



|                                                                                                                                                                                                             |                      |                                                                                     |                 |                                                  |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|------------------------|
|  <b>Prefcon</b><br>www.prefcon.ro<br>contact<br>tel/fax: 0260/66.04.66<br>mobil: 0746 032450<br>email: office@prefcon.ro |                      |                                                                                     | Beneficiar      | <b>MUNICIPIUL ZALĂU</b>                          |                        |
|                                                                                                                                                                                                             |                      |                                                                                     | Amplasament     | Mun. Zalău, aleea Tineretului, nr. 6, jud. Sălaj |                        |
|                                                                                                                                                                                                             |                      |                                                                                     | Proiect         | P.U.D. MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS                |                        |
| Șef proiect                                                                                                                                                                                                 | arh. Ardelean Miruna |  | Scara<br>1:5000 | ÎNCADRARE<br>ÎN ZONĂ                             | Proiect nr.<br>01/2016 |
| Arhitectură                                                                                                                                                                                                 | arh. Balota Oana     |  |                 |                                                  | Faza<br>P.U.D.         |
|                                                                                                                                                                                                             | arh. Csörtán Andrea  |  | 2016            |                                                  | Planșa A01             |
| Desenat                                                                                                                                                                                                     | arh. Balota Oana     |  |                 |                                                  |                        |

PLAN DE SITUAȚIE  
- Situația existentă -  
scara 1:500



LEGENDA

- ..... zona studiată  
(Smăsurată = 14 300 mp)
- limita parcelei care a generat  
PUD (S teren = 1032 mp)
- locuințe cu regim mediu /  
mare de înălțime
- garaje
- comerț
- punct termic / post trafo
- arteră principală de circulație  
(b-dul Mihai Viteazul)
- arteră secundară de circulație  
(str. Aleea Tineretului)
- spațiu carosabil
- trotuare de protecție,  
alei pietonale
- spatiu verde
- curs de apă (Valea Zalăului)



Indici constructivi parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
- S construită = S desfășurată = 529,96 mp

Indici urbanistici parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
POT existent = 57,46%  
CUT existent = 0,57 mp ACD/mp teren

| BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ |                |             |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| Funcțiune                       | Suprafață (mp) | Procent (%) |
| Locuire                         | 2.643,50       | 18,49       |
| Garaje                          | 985,76         | 6,89        |
| Comerț                          | 592,96         | 4,15        |
| Clădiri pt utilitati            | 228,17         | 1,60        |
| Artere de circulație            | 1.343,37       | 9,39        |
| Circulații carosabile           | 4.735,64       | 33,11       |
| Circulații pietonale            | 1.387,01       | 9,70        |
| Spații verzi                    | 1.683,90       | 11,78       |
| Ape                             | 699,69         | 4,89        |
| TOTAL                           | 14.300,00      | 100,00      |

| BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ STUDIATĂ |                |             |
|------------------------------------|----------------|-------------|
| Funcțiune                          | Suprafață (mp) | Procent (%) |
| Comerț                             | 592,96         | 57,46       |
| Circulații carosabile              | 439,04         | 42,54       |
| TOTAL                              | 1.032,00       | 100,00      |

|                                          |                                                                                                                        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Proiectat general                        |  <b>Prefcon</b><br>www.prefcon.ro |
| Beneficiar                               | <b>MUNICIPIUL ZALĂU</b><br>Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr 3, Jud. Sălaj                                             |
| Proiect nr. 01/2016                      | P.U.D. MODERNIZARE PIAȚA ASTRALIS                                                                                      |
| Adresa                                   | Mun. Zalău, aleea Tineretului, nr. 6, jud. Sălaj                                                                       |
| Șef proiect                              | arh. Ardelean Miruna                                                                                                   |
| Arhitectura                              | arh. Balota Oana                                                                                                       |
|                                          | arh. Csörtán Andrea                                                                                                    |
| Desenat                                  | arh. Balota Oana                                                                                                       |
| Faza P.U.D.<br>Scara 1:500<br>Planșa A02 | <b>PLAN DE SITUAȚIE</b><br>- Situația existentă -<br>scara 1:500                                                       |

REGLEMENTARI URBANISTICE  
- Plan de situație propus -  
scara 1:500



LEGENDA

- zona studiată (Smăsurată = 14 300 mp)
- limita parcelei care a generat PUD (S teren = 1032 mp)
- locuințe cu regim mediu / mare de înălțime
- garaje
- comerț
- punct termic / post trafo
- arteră principală de circulație (b-dul Mihai Viteazul)
- arteră secundară de circulație (str. Aleea Tineretului)
- spațiu carosabil
- trotuare de protecție, alei pietonale
- spatiu verde
- curs de apă (Valea Zalăului)
- edificabil propus
- pavaj parcare
- elemente propuse spre demolare



BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

| Funcțiune             | Suprafață existentă (mp) | Procent (%) | Suprafață propusă (mp) | Procent (%) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Locuire               | 2.643,50                 | 18,49       | 2.643,50               | 18,49       |
| Garaje                | 985,76                   | 6,89        | 0                      | 0           |
| Comerț                | 592,96                   | 4,15        | 925,65                 | 6,47        |
| Clădiri pt utilitati  | 228,17                   | 1,60        | 215,95                 | 1,51        |
| Artere de circulație  | 1.343,37                 | 9,39        | 1.343,37               | 9,39        |
| Circulații carosabile | 4.735,64                 | 33,11       | 4.210,16               | 29,44       |
| Circulații pietonale  | 1.387,01                 | 9,70        | 2.240,09               | 15,67       |
| Spații verzi          | 1.683,90                 | 11,78       | 2.021,89               | 14,14       |
| Ape                   | 699,69                   | 4,89        | 699,69                 | 4,89        |
| TOTAL                 | 14.300,00                | 100,00      | 14.300,00              | 100,00      |

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ STUDIATĂ

| Funcțiune             | Suprafață existentă (mp) | Procent (%) | Suprafață propusă (mp) | Procent (%) |
|-----------------------|--------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Comerț                | 592,96                   | 57,46       | 925,65                 | 89,69       |
| Circulații carosabile | 439,04                   | 42,54       | 0                      | 0           |
| Circulații pietonale  | 0                        | 0           | 106,35                 | 10,31       |
| TOTAL                 | 1.032,00                 | 100,00      | 1.032,00               | 100,00      |

Proiectat general



Beneficiar

MUNICIPIUL ZĂLĂU  
Mun. Zalău, Piața Iuliu Maniu, nr 3, Jud. Sălaj

Proiect nr.

01/2016

Adresa

Mun. Zalău, aleea Tineretului, nr. 6, jud. Sălaj

Șef proiect

arh. Ardelean Miruna

Arhitectura

arh. Balota Oana  
arh. Csorțan Andrea

Desenat

arh. Balota Oana

Faza

P.U.D.

Scara

1:500

Planșa

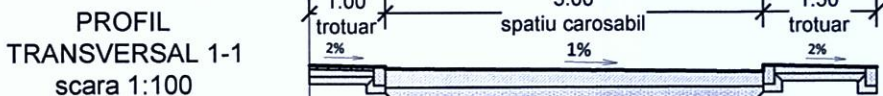
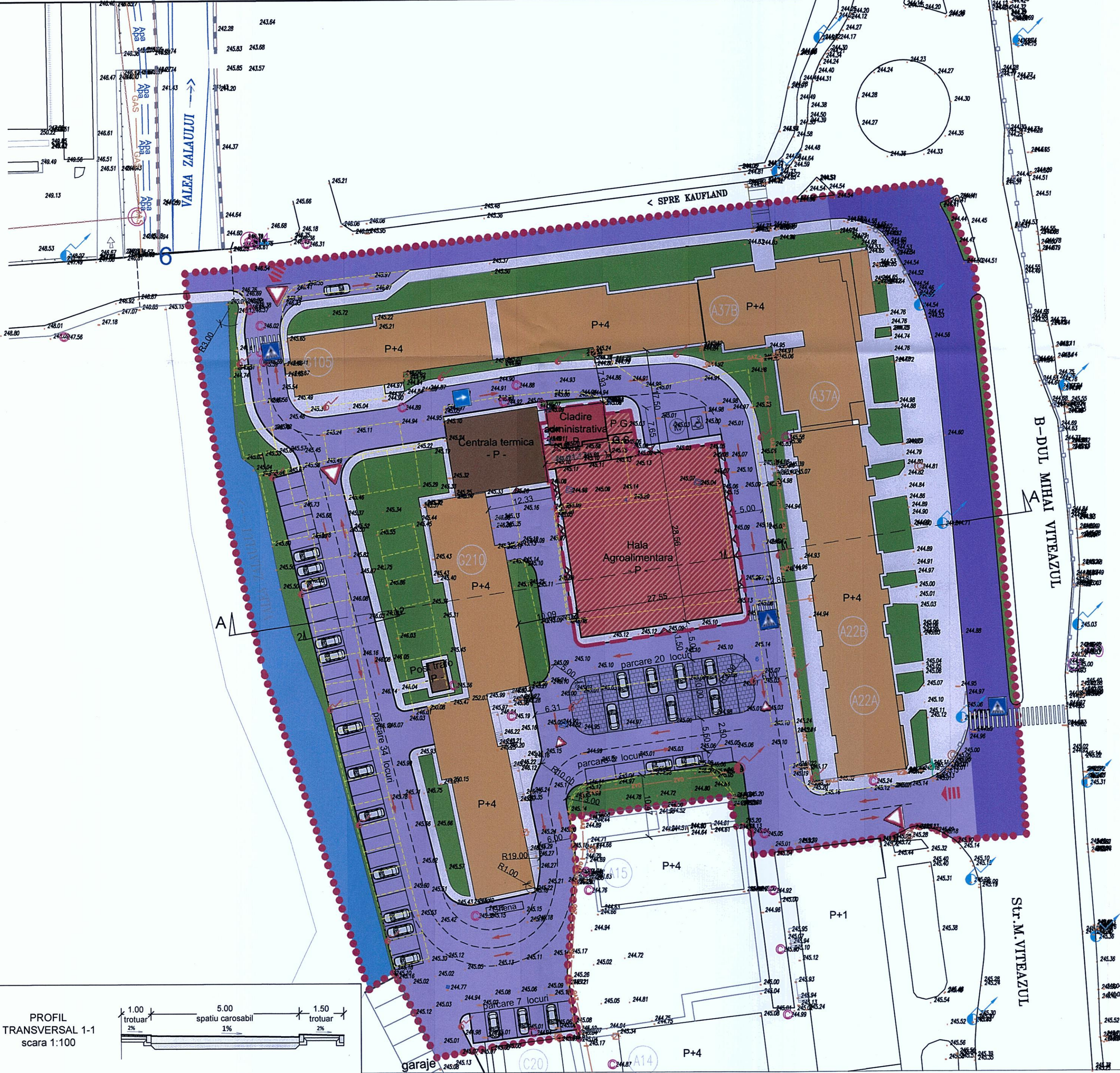
A03

Indici constructivi existenți parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
- S construită = S desfășurată = 529,96 mp

Indici urbanistici existenți parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
POT existent = 57,46%  
CUT existent = 0,57 mp ACD/mp teren

Indici constructivi propuși parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
- S construită = S desfășurată = 925,65 mp

Indici urbanistici propuși parcelă aferentă piață (parcela care a generat PUD):  
POT propus = 89,69%  
CUT propus = 0,89 mp ACD/mp teren



SECȚIUNEA A-A  
scara 1:500

