



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.111

din 27 aprilie 2017

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, în Municipiul Zalău, str.Aleea Pinului f.n., investitoare S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. ZALĂU

Consiliul local al municipiului Zalău; Având în vedere: Referatul Direcției de Urbanism –Arhitect sef nr.4126 din 26.01.2017, Solicitarea nr.24763/19.04.2017 și Adresa Direcției urbanism nr.24.880/20.04.2017;

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”;

- Văzând Certificatul de urbanism nr.1057/13.09.2016, Documentația tehnică de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu pentru **CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, în Municipiul Zalău str.Aleea Pinului f.n., investitoare S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. ZALĂU**, Avizele obținute pentru documentația tehnică de urbanism PUD și Raportul Informării și consultării proprietarilor parcelelor vecine cu nr.4125/26.01.2017,

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 pentru CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE, în Municipiul Zalău str.Aleea Pinului f.n. ce constituie Anexa 1 parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație de urbanism elaborată de investitoarea S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. ZALĂU și întocmită de S.C. Prefcon SRL –Arhitect diplomat Ardelean Miruna.

Art.2. Perioada de valabilitate a documentației de urbanism prevăzută la art.1 este de 3 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. Prin grija Arhitectului sef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se postează pe site-ul institutiei, se comunica, 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 Regionale și Administrației Publice.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția de Urbanism –Arhitect sef.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Balaj Teodor



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR: Pătroviță Stelian**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
”CONSTRUIRE BLOCURI DE LOCUINȚE”

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	P.U.D. – Construire blocuri de locuințe
Amplasament:	Aleea Pinului, f. nr., municipiul Zalău, județul Sălaj
Proiect nr.	37/2016
Beneficiar:	S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. Zalău
Proiectant:	S.C. PREFCON S.R.L. Zalău Cod CAEN – 7112 Str. Moigradului nr. 32 www.prefcon.ro
Faza lucrării:	Documentație de bază pentru Plan Urbanistic de Detaliu
Data elaborării:	Septembrie 2016

LISTĂ DE SEMNĂTURI

S.C. PREFCON S.R.L.
J31/834/1993
RO 506 7710
Zalău, str. Moigradului nr. 32
Tel/fax 0260-660.466
office@prefcon.ro



Proiect: P.U.D. – Construire blocuri de locuințe
Aleea Pinului, f.nr., 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. Balogh Andrea	reglementări urbanistice și arhitectură, membru al R.U.R.	
4.	arh. Zebacinschi Corneliu	verificator proiect și 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 concomitent cu P.U.D.	pag. 5
- 3. Situația existentă	pag. 5
- 4. Reglementări	pag. 9
- 5. Concluzii	pag. 13

B. PIESE DESENATE:

- A101_Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
- A111_Plan de situație. Situația existentă	sc. 1:500
- A121_Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică	sc. 1:500
- A131.1_Reglementări edilitare – gaze naturale –	sc. 1:500
- A131.2_Reglementări edilitare – apă și canalizare menajeră/pluvială –	sc. 1:500
- A131.3_Reglementări edilitare – energie electrică –	sc. 1:500
- A141_Obiective de utilitate publică	sc. 1:500
- A151.1_Studiu de însorire – 20 iunie (solstițiu vară), între orele 06:00-17:00	sc. 1:500
- A151.2_Studiu de însorire – 21 decembrie (solstițiu iarnă), între orele 06:00-15:00	sc. 1:500

Întocmit,
arh. Balogh Andrea

ORDINUL ARHITECTILOR
ROMÂNIA
7718
Andrea
BALOGH
Arhitect cu drept de semnătură

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

<i>Denumirea proiectului:</i>	P.U.D. – Construire blocuri de locuinte Aleea Pinului, f.nr. Municipiul Zalău, județul Sălaj
<i>Inițiator (Beneficiar):</i>	S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. Zalău
<i>Elaborator:</i>	S.C. PREFCON S.R.L. Zalău
<i>Data elaborării:</i>	Septembrie 2016

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. **1057/13.09.2016**, eliberat de Primăria Municipiului Zalău, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a soluției urbanistice de **construire blocuri de locuințe**, în urma reglementării ocupării parcelei încadrată de P.U.G. Zalău în UTR LFCM4 – 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 în partea sud-estică a municipiului Zalău, fiind cuprinsă în documentația de urbanism „PUZ – Ansamblu Rezidențial – locuire, comerț și servicii Zalău, zona Brădet”. Terenul este înscris în C.F. nr. 66670, cu nr. cad. 66670 și are suprafața de 5.800,00 mp.

Conform PUG 2010 terenul studiat se află în zona situată în exteriorul limitei construite protejate (LFCM4).

- **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 PUG 2010 – PUZ ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE, COMERȚ, SERVICII – ZONA SUB BRĂDET – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI AFERENTE (COMERȚ, SERVICII), zona studiată se află în zona MIXTĂ, subzona locuințelor cu regim de înălțime de max. P+4E+5R și subzona instituțiilor și serviciilor publice situate în exteriorul limitei construite protejate.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

- **Accesibilitatea la căile de comunicație:**

Accesul către lotul studiat se poate face din D.N. 1F/Drum European E81 prin două puncte: zona "la Portic" și zona "Fundăția Acasă".

- **Suprafața ocupată, limite/vecinătăți:**

Suprafața teren (parcele studiată) = 5.800,00 mp.

Parcela studiată este înconjurată de brădet pe laturile S-V și N-E, de case de locuit pe latura N-V și de teren liber de construcții pe latura S-E.

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

Suprafața teren (parcele studiată) = 5.800,00 mp, conform extras CF 66670/Zalău.

În prezent, terenul este liber de construcții.

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

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Zalău, zona de pădure Brădet, având ca punct de reper strada Gheorghe Doja pe malul stâng al văii Meseșului, afluent de stânga a Văii Zalăului la o distanță de 100 m față de cursul de apă.

Arealul studiat are funcțiunea de locuire, cu un fond construit cu locuințe individuale cu regim mic-mediu-mare de înălțime și de instituții și servicii (Centrul de

Recuperare, Tratament și Îngrijire "Acasă"); mai există spații verzi și pădurea Brădet lângă amplasament.

- **Destinația clădirilor**

Destinația principală a zonei (zona mixtă M cu subzonele LFCM4 și ISP2) în care se află parcela studiată este de locuințe cu regim mediu-mare de înălțime și de instituții și servicii publice situate în exteriorul limitei construite protejate.

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

Terenul studiat se află în proprietatea privată a SC SĂLZAL SRL, conform extrasului de carte funciară nr. 66670Zalău, nr. cad. 66670 și are o suprafață de 5.800,00 mp.

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

Zona studiată este situată, din punct de vedere geomorologic, în cadrul Depresiunii Șimleului, respectiv în subunitatea depresionară a Zalăului. Relieful are un aspect general colinar, colinele având înălțimi de cca. 300-400 m. Datorită cadrului structural monoclinal, se remarcă uneori procese cu formare de depozite denudaționale.

Din punct de vedere hidrologic, amplasamentul este situat în Bazinul de drenare al Zalăului. Astfel, formele de relief menționate anterior sunt completate de forme fluvial-aluviale joase (lunci, terase) generate de cursurile de apă din bazinul de drenare al râului Zalău.

Terenul este situat la o altitudine de cca. 360 m într-o zonă colinară, la baza Munților Meseș.

Din punct de vedere geologic, municipiul Zalău este situat în Bazinul Șimleu, una din ramificațiile intramontane ale Bazinului Pannonic. Bazinul Șimleu este un bazin neogen post-tectonic.

Fundamentul Bazinului Șimleu este alcătuit din unități structurale aparținând Dacidelor interne și Transilvanidelor, formate din roci metamorfice (Litogrupul de Someș), magmatice și sedimentare precambriene, paleozoice și mezozoice, precum și din depozite sedimentare de cuvertură tectonică, cretacic superior-paleogene.

Depozitele din subasamentul bazinului Șimleu sunt puternic faliat, generând structuri de tip horst-graben. În perimetrul studiat, structurile de fundament se regăsesc la suprafață în Munții Meseș.

Umplutura bazinului Șimleu este formată din depozite neogene (Miocen inferior, mediu și superior). Miocenul inferior este constituit din depozite sedimentare argiloase, marnoase, conglomerate, nisipuri și pietrișuri. Miocenul mediu este format din depozite badenian medii, tufuri, tufite, marne și argile.

În zona de interes cea mai mare dezvoltare revine depozitelor fluvial-lacustre pannoniene (Miocen superior) și fluvial-aluviale și denudationale cuaternare. Aceste depozite sunt formate predominant din argile, șilturi, nisipuri și pietrișuri.

Luând în considerare prezența umpluturii heterogene și a vechiului nivel de sol vegetal, cu consistență scăzută, se poate opta pentru următoarele sisteme de fundare:

- **Fundare directă** în nivelul de praf nisipos argilos/praf argilos, pentru care se va lua în calcul ca valoare de bază o presiune convențională $p_{conv}=250$ kPa (conform normativului NP112/04 *Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă* Anexa A, tabel A.3). Aceasta se va executa după decaparea în prealabil a nivelului de umplură heterogenă și respectiv a celui mai vechi sol vegetal. Adâncimea minimă de fundare recomandată $D_{f min}$ este de 3,10 m față de cota terenului (încăstrare minimă 0,20 m în stratul portant recomandat);
- **Fundare indirectă** pe piloți cu radier comun la partea superioară ce se vor încadra în nivelul de praf nisipos argilos/praf argilos, umed, plastic vârtos, în conformitate cu prevederile NP123-2010 *Normativ privind proiectarea geotehnică a fundațiilor pe piloți*. Pentru calculele proiectării fundațiilor pe piloți se vor lua în calcul ca parametrii de bază următorii indici geotehnici:

Strate	γ_w kN/m ³	Φ' grade	c' kPa	e -	I_c -	E kPa	M kN/m ⁴
Umplură heterogenă	19.8	18	18	0.68	0.80	14000	3000
Praf argilos consistent-moale	19.5	18	18	0.75	0.65	11000	2500
Praf nisipos argilos/praf argilos, plastic vârtos	18.3-19.7	19	16	0.61-0.73	0.88-0.90	17000	3500

În scopul executării lucrărilor în condiții de securitate, se recomandă armarea pereților pe parcursul săpării gropilor de fundație.

La executarea fundațiilor se va asigura drenarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale și subterane pe întreaga suprafață.

În cazul fundațiilor directe imediat după decofrarea elevațiilor golurile rămase în jurul fundațiilor vor fi umplute cu pământ argilos, compactat în straturi elementare de cca. 20-20 cm grosime.

Nu se permite întreruperea execuției, decât după realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor.

Ultimul strat de cca. 20-30 cm, din săpăturile de fundare va fi excavat pe porțiuni eșalonate în timp – în măsura posibilităților de execuție a fundațiilor pe ziua respectivă - și imediat înaintea turnării betonului în fundații.

Anexele clădirii vor fi fondate la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor sau umflăturilor diferite de la un punct la altul.

Se vor prevedea racorduri elastice și etanșe pentru conductele de apă ce intră și ies din clădire.

Se va executa un sistem permanent de drenare și evacuare a apelor pluviale precum și a celor subterane pentru evitarea apariției de infiltrații în zona fundațiilor, ceea ce ar conduce în timp la degradarea acestora.

Se vor lua măsuri de urmărire periodică a construcției (tasări, deplasări) și compararea cu cele avute în vedere de proiectant.

Se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de ori de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

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

Terenul este situat la o altitudine de cca. 360 m într-o zonă colinară, la baza Munților Meseș. Pe arealul investigat la suprafață este un material de umplutură de moloz rezultat din materiale de construcție. Diferența de cotă dintre terenul investigat și drumul de acces situat la V este de la 1,50 la 3,00-4,00 m. Terenul natural are o înclinare de cca. 5-10° NE-SV.

La cca. 300 m N de arealul investigat, conform hărții geologice, scara 1:50.000, foaia 29a Zalău, există depozite holocene de alunecare de tipul depozitelor deluviale.

- **Adâncimea apei subterane:**

Apa subterană a fost interceptată sub forma de infiltrație doar în forajul FG1, la adâncimea de 0,90 m, în stratul de umplutură heterogenă. La cca. 850 m SV și la cca. 350 m N de amplasamentul studiat se află două pârauri, afluenți de dreapta ai râului Zalău. Râul Zalău se află la o distanță de cca. 1880 m V de amplasamentul studiat.

În intervalele cu precipitații, la suprafața terenului apa bălțește.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, amplasamentul investigat se situează în zona de gradul 6 (scara MSK).

Conform Normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor pentru cutremure având un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani, și

20% probabilitate de depășire în 50 de ani, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectarea este $ag = 0.10 \text{ g}$, iar valoarea perioadei de colț $T_c = 0.70 \text{ s}$.

- **Analiza fondului construit existent:**

Construcțiile din zona studiată au regimul de înălțime mic și mediu și sunt construcții de locuințe.

Pe amplasamentul studiat nu există momentan construcții.

- **Echiparea existentă:**

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

Prin acest PUD se dorește obținerea avizelor pentru utilități, în vederea bransării la toate utilitățile existente în vecinătatea zonei studiate.

4. REGLEMENTĂRI:

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

Se propune realizarea următoarelor amenajări:

- a) Realizarea unui număr de trei blocuri de locuințe cu regim de înălțime de S+P +3E+4R (1 bloc cu 18 apartamente), respectiv S+P+4E+5R (2 blocuri cu câte 33 apartamente fiecare). Toate apartamentele se vor realiza conform Legii locuinței nr. 114/1996;
- b) Amenajări de parcuri, drumuri, trotuare, punct gospodăresc și spații verzi.

Sistemul constructiv pentru blocurile propuse:

- fundații izolate din beton armat;
- cadre alcătuite din stâlpi și grinzi din beton armat;
- închideri cu termosistem alcătuit din zidărie de cărămidă și polistiren expandat;
- tâmplării din PVC, cu geam tip termopan;
- acoperiș tip terasă.

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

Blocurile se amplasează paralel unul față de celălalt, perpendicular pe limita S-E a parcelei studiate.

Fiecare construcție are acces direct din circulația pietonală.

Blocurile se propun a se construi cu parcare subterană accesibilă din circulația carosabilă de-a lungul limitei N-V a parcelei studiate. Accesul la parter, din parcurile subterane, se face prin intermediul lifturilor sau a scărilor.

Numărul total al parcarilor subterane este de 38.

Se propune un număr de 39 locuri de parcare supraterană de-a lungul limitei N-V a parcelei studiate.

Se amenajează alei, trotuare pietonale și spații verzi în jurul blocurilor de locuințe.

Punctul gospodăresc se amenajează în zona S a parcelei.

Se propune realizarea unui acces de servitute, la parcelele viitoare, în partea S-E a parcelei studiate. Axul acestui drum de acces se propune a fi limita de proprietate, prin urmare jumătate din drum se va amenaja pe parcelă studiată iar cealaltă jumătate pe parcela învecinată.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată:**

Se dorește realizarea a trei blocuri de locuințe.

Suprafața terenului studiat (parcela) = 5.800,00 mp

Suprafața construită totală propusă = 1.698,00 mp

Suprafața desfășurată totală propusă = 5.543,16 mp

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

Distanțele construcției propuse față de limitele proprietății:

- Limita N-E: 10,50 m;
- Limita S-E: 9,50 m
- Limita N-V

Distanțele între construcțiile propuse:

- 19,50 m;

Acces:

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

Parcaje:

Parcajele se propun de-a lungul drumului de acces.

Numărul total de locuri de parcare propuse: 39 locuri.

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

Nu este cazul. Pe parcela studiată nu există alte construcții.

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

Nu este cazul.

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

Drumul principal de acces la parcela studiată se realizează conform PUZ aprobat.

Accesele la parcarile subterane se realizează direct din drumul propus în PUZ prin alei carosabile.

Parcările se realizează de-a lungul drumului.

Trotuarele se realizează de-a lungul parcarilor.

Accesele pietonale la blocurile de locuințe se realizează din trotuare.

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

Nu este cazul.

S-a realizat studiu de însorire pentru anotimpurile vară (solstițiul de vară din 20 iunie, între orele 06:00 – 17:00) și iarnă (solstițiul de iarnă din 21 decembrie, între orele 06:00 – 15:00). Acestea sunt reprezentate în planșele "A_Siv_03 – STUDIU DE ÎNSORIRE – 20 iunie (solstițiu vară), între orele 06:00-17:00" și "A_Sii_03 – STUDIU DE ÎNSORIRE – 21 decembrie (solstițiu iarnă), între orele 06:00-15:00". În urma acestor studii de însorire se observă că locuințele învecinate nu sunt afectate de umbrele proiectate ale construcțiilor propuse.

- **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 se propunea amenajarea unor spații verzi cu alei pietonale și totodată, 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 este de 6,00 m.

La limita N-E se propune realizarea drumului de servitute. Acest drum se propune a se realiza jumătate pe parcela studiată și jumătate pe parcela învecinată, într-o fază următoare.

- **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 construcțiilor propuse:

- retrageri de 9,50 m față de limita S-E a parcelei studiate;
 - retrageri de 10,50 m față de limita N-E a parcelei studiate;
 - distanță de 19,50 m între clădirile propuse.

- Regimul de înălțime a construcțiilor propuse: S+P+3E+R (1 bloc) și S+P+4E+R (2 blocuri)

- Înălțimea maximă a construcțiilor propuse: 16,40 m (S+P+3E+4E-R) și 19,35 m (S+P+4E+5E-R);

- P.O.T. propus = 29,27%

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor:**

- C.U.T. propus = 0,95

- **Asigurarea utilităților:**

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va realiza prin extinderea rețelei publice de alimentare cu apă existentă în zona drumului european E81. Extinderea se va realiza prin conducte din polietilenă ID cu diametrul de 110 mm pozate îngropat. Pe traseul rețelei va fi amplasat un hidrant exterior de incendiu cu DN 80 mm, de tip suprateran. Clădirile propuse vor fi racordate la noua rețea prin bransamente individuale prevăzute cu apometre montate în cămine vizitabile. Conductele de racord vor fi realizate din PEID cu diametrul de 50 mm.

Evacuarea apelor uzate menajere:

Apele uzate menajere vor fi descărcate la rețeaua de canalizare existentă pe strada Pârâului. Racordarea cu rețeaua existentă va fi realizată prin conducte din PVC cu diametrul de 200 mm pozate îngropat. Traseul rețelei propuse va fi realizat parțial pe aleea Pinului și va fi racordat cu rețeaua existentă prin traversarea unei proprietăți private. Beneficiarul lucrării va obține drept de servitute de trecere prin proprietatea privată pe care o va traversa.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale vor fi descărcate la rigolele existente pe strada Pârâului, prin realizarea unei rețele pluviale în paralel cu rețeaua menajeră. Rețeaua va fi realizată prin conducte din PVC cu diametrul de 315 mm pozate îngropat. Traseul rețelei propuse va fi realizat parțial pe aleea Pinului și va fi racordat cu rigolele existente prin traversarea unei proprietăți private. Beneficiarul lucrării va obține drept de servitute de trecere prin proprietatea privată pe care o va traversa.

Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor va fi realizată prin racordare la rețeaua furnizorului, ce urmează a fi realizată pe strada Pinului. Societatea furnizoare de gaze naturale din localitatea, EON GAZ, a aprobat documentația tehnică pentru extinderea rețelei de gaz din zonă, cu termen de finalizare în anul 2017.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la firida de distribuție existentă în zona drumului european E81, prin cablu armat de aluminiu pozat subteran. În zona clădirilor propuse vor fi prevazute firidele de distribuție și contorizare individuale.

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

Bilanț teritorial pe parcela studiată:

BILANȚ TERITORIAL				
Funcțiune	Suprafața existentă (mp)	Procent (%)	Suprafața propusă (mp)	Procent (%)
Locuire	-	-	1698,00	29,28
Circulații carosabile	-	-	826,62	14,25
Circulații semi-carosabile			12,70	0,22
Circulații pietonale	19,73	0,34	869,56	15,00
Spații verzi	5.780,27	99,66	2.393,12	41,25
TOTAL	5.800,00	100	5.800,00	100

5. CONCLUZII:

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

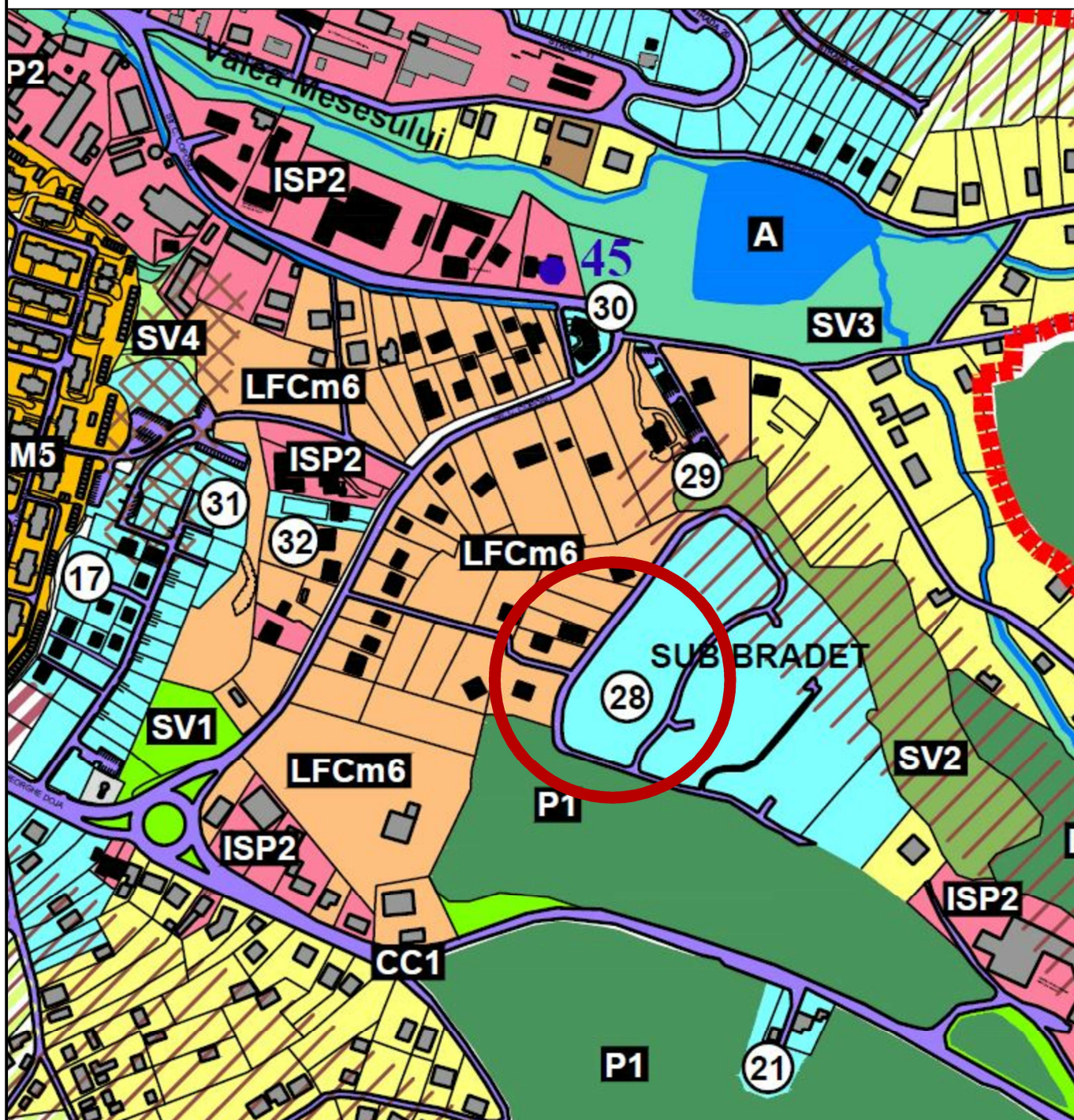
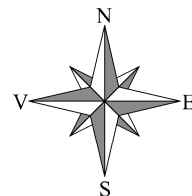
Perimetrul zonei studiate nu este afectat de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică sau ambientală, nici de regulamentele specifice zonelor și platformelor industriale și nici de politica protecționistă specifică zonelor cu valoare ecologică și/sau peisageră.

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. Balogh Andrea



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Scara 1:5000



○ ZONĂ STUDIATĂ



Prefcon
www.prefcon.ro

contact
tel/fax: 0260/66.04.66
mobil: 0746 032450
email: office@prefcon.ro

Beneficiar

S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L.

Amplasament

Mun. Zalău, aleea Pinului, f. nr., jud. Sălaj

Proiect

P.U.D. - BLOCURI DE LOCUINȚE

Șef proiect

arh. Ardelean Miruna

Arhitectură

arh. Balota Oana
arh. Balogh Andrea

Scara
1:5000

**PLAN DE
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

Proiect nr.
37/2016

Faza
P.U.D.

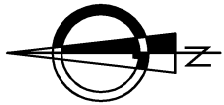
Desenat

arh. Balogh Andrea

2016

Planșa A101

PLAN DE SITUAȚIE
- situația existentă -
scara 1:500



LEGENDĂ:

- limita parcelei care a generat PUD (S teren = 5.800,00 mp)
- împrejmuire
- construcții existente
- zonă pentru locuințe - regim mediu/mare de înălțime
- trotuar
- stâlpi de iluminat
- arbori existenți



S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L.
Mun. Zalău, Str. B.P. Hașdeu, nr. 57,
Bl. H53, ap. 19, Jud. Sălaj

P.U.D. - BLOCURI DE LOCUINȚE

Mun. Zalău, Aleea Pinului, f. nr.,
jud. Sălaj

arh. Ardelean Miruna

arh. Balota Oana

arh. Balogh Andrea

arh. Balota Oana

arh. Zebacinschi Corneliu

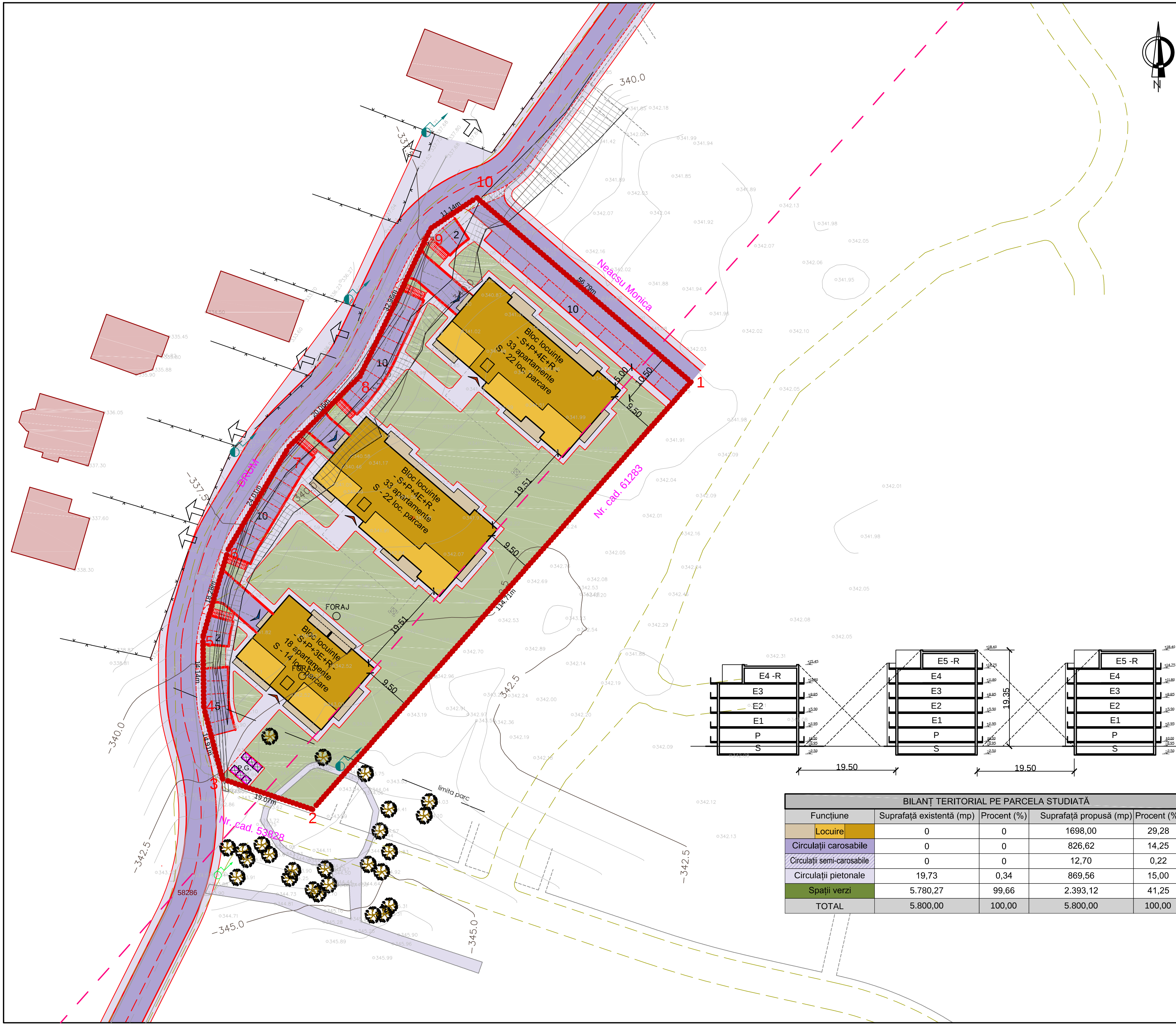
PLAN DE SITUAȚIE
- situația existentă -

A2:420x594mm

Nr	X	Y
1	631798.55	354400.083
2	631712.648	354324.068
3	631718.737	354305.998
4	631733.159	354302.213
5	631747.3	354302.039
6	631764.864	354307.107
7	631785.529	354319.322
8	631799.66	354333.561
9	631829.383	354347.803
10	631835.599	354357.044

S = 5.800 mp





REGLEMENTĂRI
URBANISTICE
scara 1:500

- LEGENDĂ:**
- limita parcelei care a generat PUD (S teren = 5.800,00 mp)
 - aliniere propusă
 - drum propus prin PUZ aprobat în 2008
 - zid de sprijin
 - drum ajustat față de cel din PUZ aprobat (6.00 m, 2 benzi de circulație)
 - locuințe cu regim mediu/mare de înălțime
 - circulații carosabile
 - circulații semi-carosabile
 - circulații pietonale
 - spațiu verde
 - acces în parcare subterană
 - acces pietonal în bloc

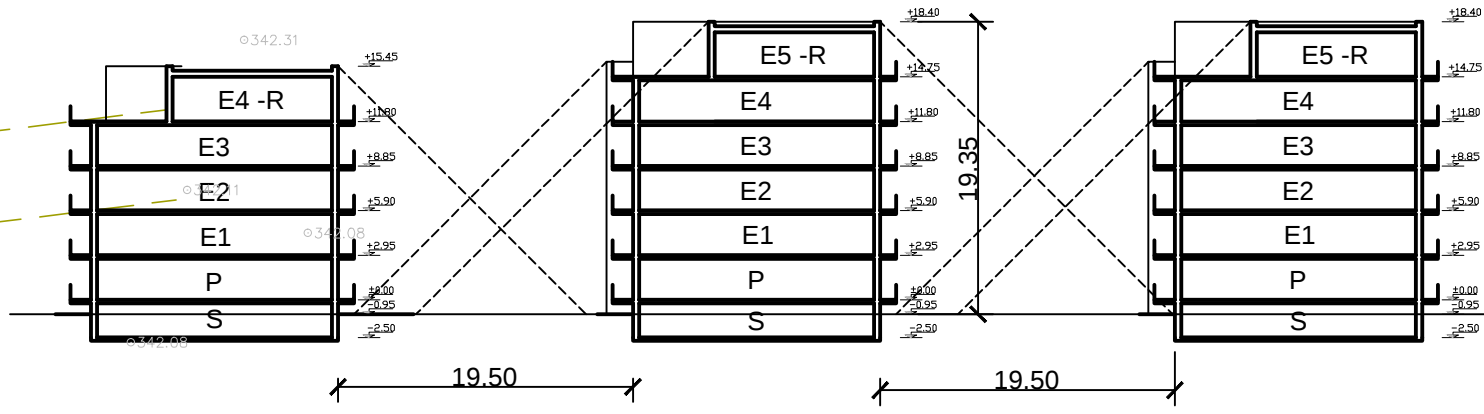
SUPRAFETE:

Indici constructivi existenți:
Nu sunt construcții existente.

Indici urbanistici existenți:
Nu sunt construcții existente.

Indici constructivi propuși:
S construită = 1698,00 mp
S desfășurată = 5543,16 mp

Indici urbanistici propuși:
POT propus = 29,27%
CUT propus = 0,95 mp ACD/mp teren



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
Funcțiune	Suprafață existentă (mp)	Procent (%)	Suprafață propusă (mp)	Procent (%)
Locuire	0	0	1698,00	29,28
Circulații carosabile	0	0	826,62	14,25
Circulații semi-carosabile	0	0	12,70	0,22
Circulații pietonale	19,73	0,34	869,56	15,00
Spații verzi	5.780,27	99,66	2.393,12	41,25
TOTAL	5.800,00	100,00	5.800,00	100,00

Proiectant general	 Prefcon www.prefcon.ro
Beneficiar	S.C. SĂLZAL CONSTRUCT S.R.L. Mun. Zalău, Str. B.P. Hașdeu, nr. 57, Bl. H53, ap 19, Jud. Sălaj
Proiect nr. 37/2016	P.U.D. - BLOCURI DE LOCUINȚE
Adresa	Mun. Zalău, Aleea Pinului, f. nr., jud. Sălaj
Șef proiect	arh. Ardelean Miruna
Arhitectură	arh. Balota Oana arh. Balogh Andrea
Desenat	arh. Balogh Andrea
Verificat	
Faza P.U.D. Scara 1:500 Planșa A03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE A2:594x420mm