



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. 139

din 30 mai 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Realizare hale industriale”, beneficiară SC Hyperion Divers SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr. 19378 din 26.03.2019, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1006 din 28.08.2018 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 19378 din 26.03.2019;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 76941 din 06.12.2018, nr. 28778/08.05.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 8 din 08.05.2019;

În conformitate cu prevederile art. 25,32 alin.1 lit.d, art.45 lit.c, art. 48,49,50,56 alin.6 și art.57, Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și 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;

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

În temeiul prevederilor Legii 52/2003 republicată privind transparența decizională, ale Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului;

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

În baza art.45, alin.2, lit.e respectiv art.127 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu „Realizare hale industriale” în municipiul Zalău, Bd. Mihai Viteazul nr. 85 (zona Comat SA), inițiată și finanțată de beneficiara SC Hyperion Divers SRL, documentație Anexă ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Investițiile din zona reglementată se vor autoriza și 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 „Realizare hale industriale”*, beneficiară *SC Hyperion Divers SRL*, 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 Regionale și Administrației Publice.

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

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică Locală
- Direcția urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar
- Publicare MO al județului, presa locală, site, afișare la sediu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bălăjel Teodor



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR:
Claudia Ardelean

PROIECTANT:
CONCRET DESIGN
STR. GH. DOJA, BL. D20, AP. 10,
MUN. ZALAU, JUD. SĂLAJ

MEMORIU JUSTIFICATIV
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"REALIZARE HALE INDUSTRIALE"

AMPLASAMENT:
BD. MIHAI VITEAZUL, NR. FN,
MUNICIPIUL ZALAU, JUDETUL SALAJ

BENEFICIAR:
S.C. HYPERION DIVERS S.R.L.
MUNICIPIUL ZALAU, BD. MIHAI VITEAZUL, NR. 85, JUDETUL SALAJ

FOAIE DE CAPAT

- 1 Denumirea
lucrării: "PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE"
- 2 Amplasament: Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Mun. Zalău, Jud. Salaj
- 3 Beneficiar: SC HYPERION DIVERS SRL
Municipiul Zalău, Bd. Mihai Viteazul, nr. 85, Județul Salaj
- 4 Faza: PUD - Plan Urbanistic de Detaliu
- 5 Proiectant
general: CONCRET DESIGN
Str. Gh. Doja, bl. D20,ap.10, Mun. Zalău, Jud. Sălaj
Tel/ Fax: 0745.592.160
- 6 Proiectant
Arhitectura/
Urbanism Ing. Cîmpean Vasile
Arh. stag Cimpean Vasile-Ionut
Arh. Zebacinski Corneliu
- 7 Proiect nr.: 14/2018



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "C. Vasile".



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou piese scrise și desenate
- 1.3. Memoriu justificativ

2. PIESE DESENATE

- | | | | |
|------|-------------------------------------|------------|------|
| 2.1. | Plan de incadrare in zona conf. PUG | sc. 1:5000 | U.00 |
| 2.2. | Situatia existenta | sc. 1:1000 | U.01 |
| 2.3. | Reglementari urbanistice | sc. 1:500 | U.02 |

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

În conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit documentația pentru **“PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE”**

1. DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT	„PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE”
AMPLASAMENT	Municipiul Zalau, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 58, Judetul Salaj.
BENEFICIAR	SC HYPERION DIVERS SRL Municipiul Zalau, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 58, Judetul Salaj.
PROIECTANT GENERAL	CONCRET DESIGN Str. Gh. Doja, bl. D.20, ap.10.Mun. Zalau, Jud. Sălaj Tel/ Fax 0620 661221
NUMAR PROIECT	14/2018
FAZA DE PROIECTARE	PUD-Plan Urbanistic de Detaliu
DATA	August 2018

1.2 Obiectul Lucrării cu fundamentarea

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui PUD pentru obiectivul „REALIZARE HALE INDUSTRIALE” pe terenul situat în municipiul Zalau, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, conform Extrasului CF Nr. 69016 al Muicpului Zalau.

Planul Urbanistic de Detaliu va analiza amplasarea unor obiective de interes local pe amplasamentul studiat, pentru o dezvoltare adecvată a zonei respective. Prin Planul Urbanistic de Detaliu, investitorul, SC HYPERION DIVERS SRL va avea instrumentul necesar realizării unui obiectiv de interes, de amenajare, de dezvoltarea urbanistică și ce antrenează un important vector al economiei și industriei locale. Prin P.U.D. se vor rezolva reglementările urbanistice ale zonei situate în partea nord-vestică a municipiului Zalau, zona COMAT SA.

Prin obiectivul de studiu se vor asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a construcțiilor propuse pe amplasament (hale de producție și depozitare) în corelare cu funcțiunea predominantă din zona -UID1 UNITATI INDUSTRIALE/DE DEPOZITARE EXISTENTE, SUBZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DE DEPOZITARE EXISTENTE.

În documentația elaborată se vor cuprinde și următoarele:

- reglementări pentru regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor
- compatibilitatea funcțiunilor, conformarea construcțiilor, amenajărilor și zonelor verzi
- se va asigura accesibilitatea și racordarea la rețelele edilitare,

Prin P.U.D. se vor solutiona urmatoarele:

- Distanța minimă a amplasării construcțiilor față de limita de proprietate;
- Distanța minimă între clădirile propuse pe amplasament;
- Racordarea noilor construcții la toate utilitățile existente în zonă;
- integrarea noilor construcții (hale industriale) cât și corelarea cu cele existente pe amplasament;
- corelarea traficului din zonă, a circulației carosabile și pietonale și relațiile cu zonele învecinate
- se va evidenta funcționarea formelor de proprietate juridică asupra terenului.

Acest teren are o configurație plană, conform planului topografic evidențiat în planul de încadrare și de situație.

2. INCADRAREA IN ZONA

- **situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor subzonei în care acesta este inclus:**

Zona este amplasată în partea nord vestică a municipiului Zalău, pe B-dul M. Viteazu, Nr. 85, zona COMAT SA. Terenul este situat în zona UID1 Unități industriale/de depozitare existente, subzona unităților de producție și depozitare existente.

Terenul în suprafață de 6602.00 mp, teren intravilan – proprietatea privată a beneficiarului SC HYPERION DIVERS SRL, identificat în Extrasul C.F. nr. 69016 al municipiului Zalău sub nr. Cadastral 69016. Accesul la parcelă se face din Bd. Mihai Viteazul, prin servitutele de trecere notificate în Extrasul CF 69016, acestea fiind identificate în planul de situație atașat documentației. Pe amplasamentul studiată există toate utilitățile tehnico-edilitare.

- **prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Regim juridic

Imobilul este constituit din teren proprietate tabulară a beneficiarului SC HYPERION DIVERS SRL și este situat în intravilanul Municipiului Zalău.

Regim economic

Conf. PUG imobilul se află în zona „C” de impozitare fiscală a municipiului, zona unităților industriale/de depozitare existente.

Regim tehnic

Conf. PUG 2010 amplasamentul se află în subzona unităților de producție și depozitare existente (UID1), funcțiunea dominantă fiind: activitățile economice cu caracter industrial, servicii productive de depozitare și transport. Funcțiunile complementare ale amplasamentului sunt: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

Utilizările admise - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund zonei.

Utilizări interzise - locuințe, dotări social-culturale.

Se consideră construibile parcelele având min. 3.000mp, un front la stradă de minim 30m și acces asigurat direct din drumul public sau printr-o servitute legal constituită. Amplasamentul construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime față de limita principală, posterioară și limitele laterale de 10 m, precum și a distanței minime între clădiri ($D=H$), dar nu mai puțin de 10m. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, fiind prevăzute 1 loc de parcare/100 mp suprafață desfasurată, construcție. POT max=65%, CUT max=1.50. In

ceea ce privește distanțele minime de amplasare a construcțiilor, a distanței minime între clădiri se va solicita certificat de urbanism pentru întocmire PUD.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **accesibilitatea la căile de comunicație**

Amplasamentul studiat se află în zona COMAT SA, pe b-dul M. Viteazu, nr. 85. în zona de nordică vestică a municipiului. Accesul în zona studiată se realizează de pe b-dul M. Viteazu prin servitutile de trecere notate în extrasul CF Nr. 69016 astfel:

- CF 5406 , nr. top.1747/2/1/b/2/b pe o lățime de 4m și o lungime de 22.92m;
- CF 3450/N , nr. cad.5522 pe o lățime de 4m și o lungime de 8.70m;
- CF 3596/N , nr. cad.5161 pe o lățime de 4m și o lungime de 121.95m;
- CF 3452/N , nr. cad.5524 pe o lățime de 4m și o lungime de 43.63m;
- CF 3598/N , nr. cad.5163 pe o lățime de 4m și o lungime de 43.63m;

- **suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Suprafața terenului studiat este de 6.602 mp. Amplasamentul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- la Nord: proprietate privată: SC COMETEX SA
- la Est : proprietate privată: nr. cad 66719, nr. cad. 66722
- la Vest: proprietate privată: nr. cad 54828
- la Sud: proprietate privată: nr. cad 68427, nr. cad. 68428

Pe amplasamentul studiat există trei construcții, notificate în Extrasul CF astfel: atelier tamplarie în suprafața de 165mp, pod bascul cu birou în suprafața de 203 mp și depozit de materiale de construcții în suprafața de 64mp-conf. extras CF (350mp conf. măsuratori).

Beneficiarul dorește demolarea a două dintre construcțiile existente și anume a atelierului de tamplarie și a depozitului, deoarece acestea se află într-o stare avansată de degradare, eliberând astfel parțial amplasamentul în vederea realizării a construcțiilor propuse (conf. planșei reglementări urbanistice).

În situația existentă bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Suprafața teren.....6.602,00 mp

S.construită/desfășurată existentă.....730.35 mp

POT existent: 11.06% CUT existent: 0.11

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

Nr. Crt	Modul de utilizare a terenurilor	Existente	
		mp	%
1	Suprafața teren	6.602	100
2	Clădiri	730.35	11.06
3	Platforma betonată/spațiu circulație carosabilă/pietonale/parcări	5605.92	84.91
4	Spațiu verde amenajat	265.73	4.03
INDICI URBANISTICI			
5	Regim de înălțime a clădirilor	Parter	

6	Procent de ocupare a terenului	11.06%
7	Coeficient de utilizare a terenului	0.11

- **caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic si functiunile cladirilor**

Zona studiata se încadrează în ansamblu de constructii industriale pentru productie si depozitare.

- **regimul juridic al terenurilor**

Imobilul este constituit din teren proprietatea privata a beneficiarului SC HYPERION DIVERS SRL, conform Extrasului CF Nr. 69016 al Municipiului Zalau.

- **tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

În cadrul zonei studiate exista terenuri ce se încadreaza într-o singura categorie de proprietate - terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice.

- **analiza fondului construit existent (înăltime, structură, stare etc.)**

În vecinatatea zonei studiate se află constructii industriale de productie sau depozitare cu regim de inaltime Parter. Pe amplasament sunt notificate trei constructii, doua dintre acestea (altelierul de tamplarie si biroul) sunt realizate din zidarie de caramida, fundatii din beton si acoperis de tip sarpanta din lemn, cu invelitoare din tigla ceramica arsa. Depozitul de materiale este pe structura metalica, cu inchideri din tabla.

- **echiparea existentă**

Pe amplasamentul studiat exista urmatoarele utilitati: apa si elergie electrica.

Alimentarea cu energie electrica

Situatia energetica din zona:

La limita vestica a amplasamentului studiat in prezentul PUD exista o linie electrica de joasa tensiune, de unde se vor bransa si constructiile propuse pe amplasament, conform reglementarilor in vigoare.

Pe terenul studiat, exista stalpi electrici dezafectati, care au fost folositi pentru podul bascul. Acestia se vor demonta, conform reglementarilor in vigoare, dupa ce beneficiarul va primi aprobarea administratorului retelei.

Alimentarea cu apa potabila

Pe teren, beneficiarul detine o fantana, de la care alimentaza constructiile existente cu apa, insa in imediata invecinatate zona dispune de retele de apa potabila ale localitatii.

Alimentare cu gaz metan

La limita nord-vestica a amplasamentului care face obiectul zonei studiate exista o retea supraterrana de alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

- **obiectivele noi solicitate prin tema-program**
Constructii

Prin tema-program se solicită realizarea a 5 hale industriale de productie si depozitare. Constructiile vor fi realizate ca niste cladiri de tip industrial: constructii pe structura metalica, fundatii izolate sub stalpii structurii de rezistenta a halei, stalpi din profile metalice si panouri sandwich pentru inchiderile laterale si acoperis.

Dimensiunile in plan ale constructiilor propuse si suprafetele construite se prezinta astfel:

- Hala productie si depozitare 1: 12x37m, $Sc=388.50mp$
- Hala productie si depozitare 2: 19x30m, $Sc=570.00mp$
- Hala productie si depozitare 3: 15x30m, $Sc=450.00mp$
- Hala productie si depozitare 4: 15x30m, $Sc=450.00mp$
- Hala productie si depozitare 5: 10x30m, $Sc=300.00mp$

Accese si parcare

Accesul in incinta se va realiza prin servitutile de trece notificate in extrasul CF. In interiorul zonei studiate se va prevedea o platforme betonate ce va face legatura intre diferitele obiective existente si propuse pe amplasament, deasemenea se vor amenaja parcare, conform reglementarilor in vigoare 1 loc de parcare/100mp suprafata desfasurata constructie, rezultand astfel cca. 25 locuri de parcare. Suprafata parcarilor a platformei betonate si a partii carosabile va fi de 2848.50 mp.

Racorduri edilitare, retele de incinta:

Alimentare cu apa se va realiza de la fantana existenta pe amplasament prin conducte PEID $\varnothing 110$. Lungimea aproximativa a retelei de alimentare cu apa pe amplasament este de cca. 210m.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 si 2, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru zone cu gospodarii având instalatii interioare de apa rece, calda și canalizare, cu preparare individuala a apei calde este de 30 l/om, zi. Coeficientul de variatie zilnica a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsa intre 1.30 si 1.40 iar coeficientul de variatie orara K_o , are valoare 2.5

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 50 persoane Astfel avem:

Alimentarea cu energie electrica se va realiza de la reseaua electrica a localitatii, prin cablu CYABY ingropat, pe o lungime de cca. 250m

Canalizarea menajera, se va rezolva printr-o retea de incinta prin conducte din PVC de $\varnothing 125$, pe o lungime de cca. 140m. Apele uzate menajere se vor deversa intr-un bazin vidanjabil propus pe amplasament de 10mc.

Apele pluviale vor fi conduse prin reseaua existenta subterana de canalizare pluviala, spre Valea Zalaului.

Spatii verzi amenajate

Ampasamentul studiat va avea un spatiu verde amenajat in suprafata de 1430,00mp, zona unde se vor planta arbori sau arbusti rezistenti la gradul de nocivitate (plop canadiar, artar, etc.).

- **functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor**

Amplasarea si functionalitatea constructiilor propuse sunt in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.

Obiectivele propuse pe amplasament sunt cladiri cu regim de inaltime P avand functiuni industriale tipice productiei si depozitarii. Constructiile se vor realiza pe structura metalica usoara, pe fundatii izolate din beton, cu inchideri laterale si la acoperis din panouri sandwich.

Cele 5 hale propuse, se vor amplasa astfel: doua pe latura nordica a amplasamentului si trei pe latura sudica.

- **capacitatea, suprafata construita si desfasurata**

Nr. Crt	Modul de utilizare a terenurilor	Propuse	
		mp	%
1	Suprafata teren	6602	100
2	Cladiri	2323.5	35.2
3	Platforma betonata/spatiu circulatie carosabila/pietonale/parcari	2848.5	43.14
4	Spatiu verde amenajat	1430	21.66
INDICI URBANISTICI			
5	Regim de inaltime a cladirilor	Parter	
6	Procent de ocupare a terenului	35.20%	
7	Coeficient de utilizare a terenului	0.352	

- **principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Compozitional – proiectul propune amplasarea unor constructii pentru productie si depozitare, conform prescriptiilor zonei studiate.

Distante – Distanța minima de amplasare a constructiilor fata de limita principala, posterioara si limitele laterale va fi de minim 1.00, iar distanta minima intre constructii va fi de minim 4.00m.

Accese – accesul auto si pietonal se va realiza din bulavardul Mihai Viteazul, prin serviturile de trecere notificate in Extrasul CF astfel:

- CF 5406 , nr. top.1747/2/1/b/2/b pe o latime de 4m si o lungime de 22.92m;
- CF 3450/N , nr. cad.5522 pe o latime de 4m si o lungime de 8.70m;
- CF 3596/N , nr. cad.5161 pe o latime de 4m si o lungime de 121.95m;
- CF 3452/N , nr. cad.5524 pe o latime de 4m si o lungime de 43.63m;
- CF 3598/N , nr. cad.5163 pe o latime de 4m si o lungime de 43.63m;

- **integrarea și amenajarea noilor constructii și armonizarea cu cele existente mentinute**

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona, se va realize prin materialele contemporane utilizate si prin regimul de inaltime propus -Parter.

- **principii de interventie asupra constructiilor existente**

Pe teren sunt edificate trei constructii: atelier de tamplarie, birou cu pod bascul si depozit de materiale de constructii. Atelierul de tamplarie si depozitul, aflate in stare avansata de degradare se vor demola, conform reglementarilor in vigoare, in vederea valorificarii terenului rezultat.

- **principii și modalități de integrarea și valorificare a cadrului natural și de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului, s-a realizat luand in calcul, forma terenului si amplasarea terenului in raport cu cladirile existente.

- **conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

- **solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

Pentru a evita poluarea mediului ambient, cladirile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privesc depozitarea si evacuarea reziduurilor menajere si industriale. Pentru depozitarea gunoiului rezultat se propune amenajarea unui punct gospodaresc dotat cu pubele ce vor fi periodic ridicate de firma de salubritate a orasului.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

- **prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

Nu e cazul.

- **solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Prin reorganizarea spatiului existent se doreste amenajarea a 1430.00 mp de spatiu verde.

- **profiluri transversale caracteristice**

Topografia terenului studiat, conform plan de situatie se prezinta plat. Accesul carosabil cât și cel pietonal se va face de pe b-dul Mihai Viteazu prin servitutele de trecere notificate in Extrasul CF Nr. 69016. Zona studiata fiind situata in interiorul intravilanului cu zone de circulatie auto si pietonale existente, nu necesita studiu in ceea ce priveste profilele transversale ale acestora. Nu se realizeaza artere de circulatii noi fiind folosite cele existente in zona.

- **regimul de construire (alinierea și înălțimea constructiilor, procentul de ocupare si de utilizare a terenurilor)**

Cladirile vor fi aliniate in functie de latura nordica respectiv latura sudica a zonei studiate, paralel cu aceasta.

In ceea ce priveste procentul de ocupare si utilizare a terenurilor, constructiile propuse se vor incadra in limitele indicilor prevazuti conform PUG pentru aceasta zona. Astfel, conform PUG, zona este cuprinsa in zona unitatilor industriale/de depozitare existente; POT max = 65%, CUT max = 1,50 mp. Aceste procente vor fi mentinute.

- **bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

r. Crt	Modul de utilizare a terenurilor	Existente		Propuse	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata teren	6.602	100	6602	100
2	Cladiri	730.35	11.06	2323.5	35.2
3	Platforma betonata/spatiu circulatie carosabila/pietonale/parcari	5605.92	84.91	2848.5	43.14
4	Spatiu verde amenajat	265.73	4.03	1430	21.66
INDICI URBANISTICI					
5	Regim de inaltime a cladirilor	Parter		Parter	
6	Procent de ocupare a terenului	11.06%		35.20%	
7	Coeficient de utilizare a terenului	0.11		0.352	

5. CONCLUZII

- **consecintelor realizării obiectivului propus**

Prin executarea obiectivelor propuse, în zonă se va realiza un ansamblu de hale industriale ce va mobiliza zona studiată, formând un ambient arhitectural tipic zonei industriale, pentru satisfacerea necesităților de dezvoltare a economiei locale.

- **măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

Proprietatea fiind amplasată într-o zonă intravilană, cu vecinătăți construite conf. P.U.G. existent vor mobiliza parcela cu spații specifice zonelor unităților de producție și depozitare.

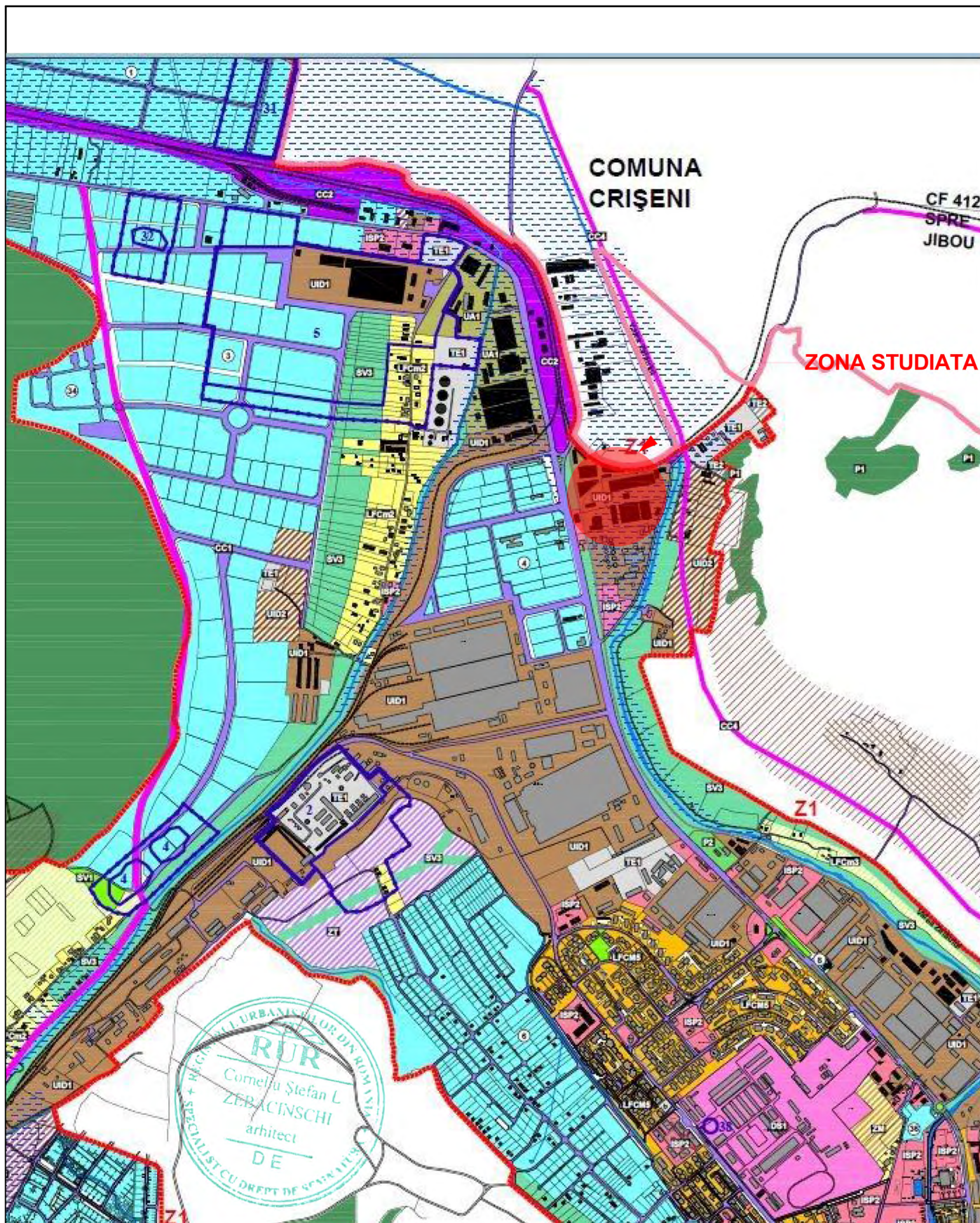
- **punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.**

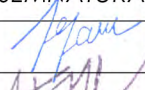
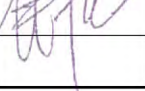
Soluția propusă nu afectează în vreun fel trasaturile specifice zonei urbane din care face parte amplasamentul și va duce la îmbunătățirea valorii atât a fondului construit cât și a dezvoltării economice.

INTOCMIT

Arh. Corneliu Zebacinski

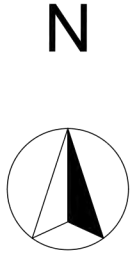




Verificator /Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data	
PROIECTANT GENERAL		CONCRET DESIGN Zalau -str. Gheorghe Doja, bl.D20, ap.10, Mun.Zalau, Jud.Salaj tel 0745 592160 fax:0260 661221		Beneficiar: HYPERION DIVERS S.R.L. Adresa: Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj	Proiect: 14/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Obiectivul: PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE	Faza
SEF. PROIECT	Ing. CIMPEAN V.		1:5000	Amplasament: Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj	P.U.D
PROIECTAT	arh.Zebacischi C.		DATA	Titlu plansa: Plan de incadrare in zona	Plansa nr.
REDACTAT	arh.stag.Cimpean Vasile-Ionut		2018	-conform PUG MUNICIPIUL ZALAU-	U 00

P.U.D
REALIZARE HALE INDUSTRIALE

Nr. Pct.	Nr. cad. 69016 Coordonate pct. de contur		Lungimi latut D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	637028.163	351961.677	6.300
2	637032.227	351966.491	1.757
3	637033.196	351967.957	2.091
4	637034.348	351969.702	3.512
5	637035.005	351973.152	80.618
6	637048.607	352052.614	45.384
7	637010.271	352076.905	44.117
8	637017.341	352120.452	16.545
9	637001.258	352124.334	40.265
10	636994.023	352084.724	17.635
11	636991.182	352067.319	28.612
12	636986.710	352039.059	61.696
13	636977.778	351978.013	11.710
14	636989.412	351976.678	0.010
15	636989.413	351976.684	16.296
16	637005.669	351975.548	12.885
17	637005.291	351962.669	22.894
S = 6602.32mp			



SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

- Limita zona studiata PUD
- - - Limita de proprietate nr.cad.69016
S.teren=6602 mp
- - - Limita de siguranta CFR (20m din ax)
- - - Limita de protectie CFR (100m din ax)

Zonificare

- ZONA STUDIATA - unitati industriale/de depozitare existente; subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente UID1-conf. PUG
 - Zona unitati industriale/de depozitare existente; subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente UID1-conf. PUG
 - Instituti si servicii publice existente situate in exteriorul zonei protejate ISP2-conf PUG
 - Spatii verzi propuse -perdele de protectie SV3-conf. PUG
- Fond construit**
- Cladiri existente pe amplasament
 - C1 - Atelier tamplarie-propus spre demolare
 - C2 - Pod bascul si birou
 - C3 - Depozit propus spre demolare

Inaltimea constructiilor: cladirile de pe amplasament au un regim de inaltime Parter

Structura constructiilor:

- C1 - Atelier tamplarie - zidarie caramida, fundatii continue din beton
- C2 - Pod bascul si birou- zidarie caramida, fundatii continue din beton
- C3 - Depozit: structura metalica, inchidere din tabla, fundatii izolate din beton

Storea constructiilor:

- C1 - Atelier tamplarie - rea (propus spre demolare)
- C2 - Pod bascul si birou- buna
- C3 - Depozit: mediocra (propus spre demolare)

Cladiri existente in exteriorul zonei studiate

Circulatie

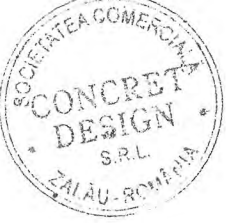
- Bd. Mihai Viteazul (2 benzi x 7m=14 m)
- Servitute de trecere, in favoarea HYPERION DIVERS SEL
accesul auto si pietonal la zona studiata se face din bulevard, prin servitute de trecere notificate in Extrasul CF

Linie CF

- Acces pietonal
- Acces auto

Utilitati tehnico-edilitare

- camion canalizare menajera
- fontana existenta
- camion canalizare ape pluviale
- stalp electric dezafectat



Verificator /Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data	
PROIECTANT GENERAL	CONCRET DESIGN Zalau -str. Gheorghe Daja, bl.D20, ap.10, Mun.Zalau, Jud.Salaj tel. 0745 592160 fax:0260 661221			Beneficiar:	HYPERION DIVERS S.R.L.
				Adresa:	Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
					Proiect: 14/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNRATURA	SCARA	Obiectivul:	PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE
SEF. PROIECT	Ing. CIMPEAN V.		1:1000	Amplasament:	Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
PROIECTAT	arh.Zebacischi C.		DATA	Titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE
REDACTAT	arh.stag.Cimpean Vasile-Ionut		2018	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. U 01

P.U.D
REALIZARE HALE INDUSTRIALE

Nr.	Coordonata punctului		Lungime
	X [m]	Y [m]	
1	637028.163	351961.877	6.300
2	637032.227	351966.461	1.757
3	637033.196	351967.967	2.091
4	637034.348	351969.702	3.512
5	637035.855	351973.152	40.618
6	637048.607	352052.814	45.384
7	637010.271	352076.905	44.117
8	637017.341	352125.452	16.545
9	637001.258	352124.334	40.265
10	636994.023	352084.724	17.635
11	636991.182	352087.319	28.412
12	636986.710	352058.055	61.696
13	636977.778	351978.013	11.710
14	636986.412	351978.876	0.010
15	636985.413	351975.084	16.295
16	637005.669	351975.548	12.885
17	637005.291	351962.669	22.894

S = 6602.32mp

BILANT TERITORIAL - INDICI SUPRAFETE					
nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata zonei studiate Nr. cad. 69016	6.602,00	100	6.602,00	100
2	Cladiri	730,35	11,06	2.323,50	35,20
3	Platforma betonata/zona carosabila/ pietonalaparcar	5.605,92	84,91	2.848,50	43,14
4	Spatiu verde amenajat	265,73	4,03	1430,00	21,66
INDICI URBANISTICI		P.O.T. max=65%		C.U.T. max=1,50	
5	Regimul de inaltime a cladirilor	Parter		Parter	
6	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. %	11,06		35,20	
7	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI C.U.T.	0,11		0,352	

0 5 10 20m

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita zona studiata PUD
- - - Limita de proprietate nr.cad.69016
S.teren=6602 mp
- - - Limita de siguranta CFR (20m din ax)
- - - Limita de protectie CFR (100m din ax)

Zonificare

- Zona construabila- unitati industriale/de depozitare existente; subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente UID1
□ Zona unitati industriale/de depozitare existente; subzona unitatilor de productie industriale si de depozitare existente UID1

Fond construit

- Cladiri propuse pe amplasament
Funcțiunea: productie si depozitare
Regim de inaltime: Parter
■ Cladiri existente pe amplasament
C2 - Pod bascul si birou
□ Cladiri existente in exteriorul zonei studiate

Mobilare urbana

- Platforma betonata
■ Parcare propusa, min. 25 locuri
■ Spatiu verde -existent si propus
■ Punct gospodaresc - zona depozitare gunoi menajer

Circulatie

- Servitute de trecere, in favoarea HYPERION DIVERS SEL
-accesul auto si pietonal la zona studiata se face din bulevard, prin servitute de trecere notificate in Extrasul CF
■ Linie CF

- Acces pietonal
➤ Acces auto



Verificator /Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data	
PROIECTANT GENERAL	CONCRET DESIGN Zalau -str. Gheorghe Doja, bl.D20, ap.10, Mun.Zalau, Jud.Salaj tel 0745 592160 fax0260 661221			Beneficiar:	HYPERION DIVERS S.R.L.
				Adresa:	Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Obiectivul:	PUD - REALIZARE HALE INDUSTRIALE
SEF. PROIECT	Ing. CIMPEAN V.		1:500	Amplasament:	Bd. Mihai Viteazul, Nr. 85, Municipiul Zalau, Judetul Salaj
PROIECTAT	arh.Zebacischi C.		DATA	Titlu plansa:	PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI URBANISTICE
REDACTAT	arh.stag.Cimpean Vasile-Ionut		2018		

Proiect:
14/2018

Faza
P.U.D

Plansa nr.
U 02