

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

SECRETARATUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 265 din 19 septembrie 2019

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire trei locuințe cuplate” str. Brândușelor, beneficiară SC Precision Engineer Group SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 53738 din 18.07.2019, Rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău precum și Raportul de specialitate nr. 59202/09.08.2019;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 232 din 12.03.2019 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 53738 din 18.07.2019;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 30998 din 16.05.2019, nr. 61195 din 21.08.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 03.09.2019;

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 și Anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

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.129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În baza art.139 alin.3 lit.e respectiv art.196 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă documentația de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire trei locuințe cuplate” str. Brândușelor, inițiată și finanțată de beneficiara SC Precision Engineer Group 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 pentru construire trei locuințe cuplate*” str. *Brândușelor*, beneficiară *SC Precision Engineer Group SRL*, este de 2 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.

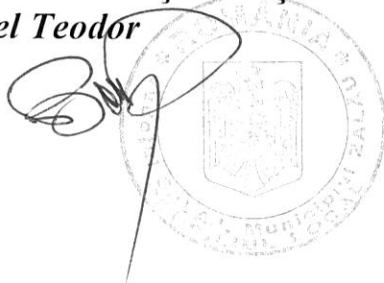
Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Urbanism-Arhitect șef-Serviciul urbanism.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- 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 GENERAL**

Claudia Ardelean

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE**

AMPLASAMENT :

**Strada BRANDUSELOR, nr. 33,
Municipiul ZALĂU, Județul SĂLAJ**

BENEFICIAR :

S.C. PRECISION ENGINEER GROUP S.R.L.

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE P+M

AMPLASAMENT : strada BRÂNDUȘELOR, nr.33,
municipiul ZALĂU, județul SĂLAJ

BENEFICIAR : S.C. PRECISION ENGINEER GROUP S.R.L.

PROIECTANT : CARMEN NĂDAȘAN - TNA 2356
Birou individual de arhitectură
str. Alea Mesteacănului nr.12, mun. Zalău

FAZA : PUD

PROIECT nr. : 33/2019

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

ȘEF PROIECT : arh. Carmen Nădășan – B.I.A.

URBANISM : arh. Nădășan Carmen

EDILITARE : ing. Crișan Rodica

RIDICARE TOPO : ing. Breje Alin Adrian anexa

STUDIU GEO : BADER PROD-COM S.R.L. anexa

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Foaie de responsabilități
Borderou
Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

Plan de încadrare în zonă	U01	sc. 1:5000
Ortofotoplan OCPI		sc. 1:2000
Situația existentă	U02	sc. 1:500
Reglementări urbanistice	U03	sc. 1:500
Reglementări edilitare	U04	sc. 1:500
Obiective de utilitate publică	U05	sc. 1:500
Secțiune prin panta terenului	U06	sc. 1:250

ANEXE

Studiul geotehnic	- anexă	
Ridicare topografică	- anexă	sc. 1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE
Amplasament:	str. Brândușelor nr. 33, mun. ZALĂU, Județul SĂLAJ
Proiectant:	BIA - Nădășan Carmen
Extras de carte funciara :	nr. 66412
Numar cad.:	66412
Suprafata teren :	1500,00 mp
S construită la sol	443,25 mp
S desfasurata	886,50 mp
H cornisa :	+ 5,50 m
H coama :	+ 10.00 m
POT max:	30,00 %
CUT max:	1,00
Nr. Proiect	33/ 2019
Data :	mai 2019

1.2. Obiectul lucrării:

Tema program cuprinde, la cererea beneficiarului, amplasarea a 3 locuințe cuplate cu regim de înălțime P+M, pe amplasamentul aflat în municipiul Zalău, strada Brândușelor, nr.33.

Amplasamentul studiat, în suprafață de 1500,00 mp, este situat în intravilanul municipiului Zalău.

Conform PUG 2010 - PUD Crângului zona LV1 – locuințe individuale cu max. 3 niveluri. Imobilul se află în zona “A” de impozitare a municipiului Zalău.

Investitorul a primit Certificatul de urbanism nr. 232 din 23.12.03.2019.

1.3. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D.

- Plan Urbanistic General – PUD Crângului, pr.nr. 258/2005, HCL nr. 110/2006

1.4. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD

- Studiul topografic

- Studiul geotehnic

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Poziția amplasamentului față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Zalău, în PUD Crângului.

Vecinătățile sunt următoarele:

NORD - str. Brândușelor

EST - imobilul cu nr. Cad. 62404

SUD - imobilul cu nr. Cad. 66413

VEST - proprietar Briscan Gheorghe

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar

Viitorul ansamblu de 3 locuințe cuplate este favorizat din toate punctele de vedere. Beneficiază de accese facile prin intermediul străzii existente, iar în domeniul edilitar prezența tuturor rețelelor existente în zonă conduc la soluționarea cu costuri reduse a tuturor racordurilor la utilități în sistem centralizat.

Toate instituțiile și serviciile se regăsesc în zona centrală, apropiată de amplasamentul studiat, ceea ce este un avantaj pentru viitorii locatari.

2.1. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Terenul studiat este situat în interiorul Depresiunii Zalăului la altitudini variabile între valorile de 277 și 283 m față de nivelul Mării Negre, prezintă pe amplasamentul aparținând beneficiarului o diferență de nivel de 6 m și o pantă medie de aproximativ 9%, pe o lungime a terenului de 65,36 m.

Condiții hidrogeologice

Configurația morfologică și alcătuirea geologică a terenului permit apariția apelor subterane la cote foarte diferite în teren.

De asemenea, se va prevedea dren perimetral pentru colectarea și conducerea apelor subterane la rețeaua pluvială.

Clima

- Specificul zonei este continental-moderată.
- Temperatura medie multianuală este de 9,5°C. Luna cea mai rece este ianuarie cu o temperatură medie de -2.4°C, iar luna cea mai caldă este iulie cu 19,6 °C.
- Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență ridicată mai ales toamna, vara și iarna.

Condiții geotehnice

Geologic – în alcătuirea terenului, iau parte depozite argiloase depuse peste argile marnoase.

Adâncimea de îngheț – conform STAS 6054-77 este 0.80 m.

Gradul de seismicitate – conform STAS 11100-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6.

Conform Normativului P100-92 amplasamentul se încadrează în zona de calcul F cu coeficientul seismic $a_g=0,10$ și cu perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

Săpăturile pentru fundații și turnarea betoanelor în fundații se va face din aval înspre amonte. Nu se vor lăsa săpături deschise de la o zi la alta date fiind condițiile de teren. Nu se vor depozita materiale (pământ, cărămizi, etc.) în amonte de construcție și nici pe amplasamentul acesteia. Săpăturile pentru fundații se vor executa în trepte verticale și orizontale, respectându-se dimensiunile acestora, conform normativelor în vigoare.

Înainte de începerea săpăturilor la fundații, este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată, cu pante de scurgere spre exterior, spre a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații, aceste lucrări se vor prevedea în proiect ca lucrări de bază.

Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronsoane, fără întreruperi și în timp cât mai scurt, pentru a se evita variațiile importante de umiditate a pământului activ în timpul execuției.

Ultimul strat de pământ de cca. 30 cm grosime, din săpăturile pentru fundații, trebuie excavat pe porțiuni eșalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație, pentru a se evita efectele cauzate de variațiile de umiditate.

Conductele purtătoare de apă, ce intră și ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Trotuarele vor fi etanșe în jurul construcțiilor.

Trotuarul din jurul construcțiilor va avea lățimea minimă de 1,00 m. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20 cm, prevăzut cu panta de 2% spre exterior. El trebuie să fie etanș, putând fi confecționat din asfalt turnat sau dale de piatră sau beton rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător, cu pante de scurgere spre exteriorul clădirilor. Evacuarea apelor de pe acoperiș, trebuie făcută prin burlane, la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debușee asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare.

Prin măsurile de sistematizare verticală, trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.

Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în apropierea construcției cu un spațiu între clădire și copac de 3-5 m.

La proiectare și execuție se vor respecta măsurile de mai sus, precum și altele pe care proiectantul de rezistență le consideră necesare și care sunt cuprinse în Indicativ NE 0001 – 96.

2.2. Circulația

Căi de comunicație rutieră

Amplasamentul are accesul asigurat din strada Brândușelor.

2.3. Ocuparea terenurilor

Destinația terenurilor din zonă este preponderent cea de locuire.

2.4. Echiparea edilitară

În zona studiată există utilități (energie electrică, apă, gaz) care momentan asigură necesarul de consum pentru imobilele existente în zonă. Situația se prezintă după cum urmează:

Alimentare cu apă potabilă

Zona studiată dispune de rețea de apă potabilă situată pe strada Brândușelor.

Rețele de canalizare

În prezent rețeaua de canalizare nu este realizată.

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată, există rețea de alimentare cu gaz metan cu diametrul nominal de 50 mm, executată din oțel. Din această rețea sunt alimentați consumatorii existenți în zonă prin branșamente individuale.

Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea locuințelor.

Pentru zona studiată se preconizează utilizarea gazului metan pentru încălzirea locuințelor, prepararea hranei și prepararea apei calde menajere, utilizând centrale termice individuale pe combustibil gazos.

Rețele de telefonie: -***Alimentarea cu energie electrică***

Pe strada Brândușelor există o rețea aeriană executată cu cond. TYIR montată pe stâlpi de beton, linie ce alimentează casele din zonă.

2.5. Probleme de mediu

Până în prezent nu se cunosc factori poluanți în zona amplasamentului studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu. Toate construcțiile beneficiază de utilități tehnico-edilitare. Pe terenul studiat nu s-au înregistrat fenomene deosebite de riscuri naturale neînregistrându-se alunecări de teren sau inundații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ***3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare******Studiul topografic***

Concluziile studiului conduc la existența unei diferențe de nivel de 6 m între zona cea mai înaltă și cea mai joasă. Panta medie este de aproximativ 9% pe direcția de la N-S. Potrivit Extrasului de carte funciară nr.66412, nr. Cadastral 66412, suprafața de 1500,00 mp, aparține firmei investitoare, obținut prin cumparare de la foștii proprietari, familiile Szabo și Cioban.

În urma forării terenului au fost relevate sub stratul de sol vegetal de 0,80 m grosime, straturi de argilă gălbuie-cenușie plastic vârtoasă (-0,80 – 4,00 m).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Aprobat, terenul are regim intravilan.

Potrivit prevederilor existente înălțimea recomandată se limitează la P+2 niveluri, un POT de 35% și un CUT maxim de 1,05 mp ADC/mp teren.

Prezenta documentație (PUD) nu aduce modificări în ce privește coeficientul de utilizare al terenului, acesta situându-se sub 1,05, CUT max. admis, iar în ce privește procentul maxim de ocupare al terenului acesta nu va depăși valoarea de 35%.

3.3. Organizarea circulației

S-a prevăzut un acces carosabil în incintă și câte 2 parcări pentru fiecare locuință.

Accesul în incintă a fost prevăzut de 3,50 m lățime carosabilă, potrivit normelor în vigoare.

Se va acorda totodată atenție semnalizării rutiere orizontală și verticală pentru o corectă desfășurare a circulației auto și pietonală și pentru o bună avertizare a tuturor participanților la trafic.

3.4. Reglementări:

Forma și amplasarea construcțiilor propuse, în regim de înălțime P+M, va ține cont de forma terenului și retragerile obligatorii față de limitele de proprietate înscriindu-se în valorile admise de normele urbanistice în vigoare.

Forma terenului este relativ dreptunghiulară, cu dimensiunile maxime de 23,00 m la stradă și respectiv 65,36 m în adâncime.

Retragerile viitoarelor construcții față de limitele de proprietate respectă normele de urbanism, cu valorile înscrise pe planșa U03 – Reglementări urbanistice.

Se estimează că fiecare din cele 3 locuințe cuplate, vor avea câte două apartamente, rezultând un număr de 6 apartamente.

Se va amenaja un punct gospodăresc cu colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5. ASIGURAREA CU UTILITĂȚI:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua stradală, prin intermediul unui cămin de vane.

Se va executa branșament apă potabilă și cămin de apometru cu capac carosabil.

Pozarea conductei de apă în plan orizontal va fi conform traseului din planul de situație, planșa U04 – Reglementari edilitare.

Conform STAS 1343/2006 tabel 1 și 2, necesarul specific de apă potabilă q_{sp} pentru zone cu apartamente în blocuri cu instalații de apă rece, caldă și canalizare este de 180 l/om/zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsă între 1.20 și 1.35, iar coeficientul de variație orară K_o , pentru zone cu un număr de 66.000 de locuitori are valoare 1.30.

Imobilul studiat va dispune de un număr de 6 apartamente. Calculul pentru determinarea necesarului de apă potabilă se efectuează pentru un număr de 2-4 persoane/apartament.

Canalizarea menajeră și pluvială

Pentru evacuarea apelor uzate menajere este necesară extinderea rețelei de canalizare a orașului și pe strada Brândușelor, până la realizarea acesteia, canalizarea menajeră, se va realiza la un bazin vidanjabil, cu posibilitatea de a se racorda ulterior la canalizarea stradală ce se va executa în zonă.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din debitul de consum.

Apele uzate meteorice vor fi dirijate la rigola stradală.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face prin bransament proiectat.

Bransamentul proiectat se va executa perpendicular pe conducta de distribuție. Contorizarea consumului de gaze se va face separat pentru fiecare locuință.

Alimentarea cu energie electrică

Calculul puterii instalate și cerute se face în conformitate cu prevederile normativului PE 132/2003 – Normativ pentru proiectarea rețelelor de distribuție publică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a locuințelor prevăzute în PUD se propune executarea unui bransament subteran.

4. PROTECȚIA MEDIULUI

Apartamentele vor funcționa în sistem individual, cuplate la rețeaua de utilități tehnico-edilitare ale municipiului.

Sunt propuse spații verzi amenajate pe terenul rămas liber în urma executării lucrărilor propuse. Acestea se vor amenaja corespunzător cu arbori, gazon și plante ornamentale.

A fost prevăzut și un punct gospodăresc pentru colectarea selectivă a deșeurilor - ambalaje, sticlă, hârtie, PET, în vederea reciclării acestora potrivit legislației specifice.

Depozitarea deșeurilor menajere se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată. Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la depozitul de deșuri menajere de care aparține orașul.

Pe suprafața studiată nu sunt zone degradate de alunecări care să necesite lucrări de consolidare.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.D. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole), sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic.

5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Deoarece întreaga investiție este prevăzută a se executa în interiorul parcelei proprietate privată a firmei investitoare, toate lucrările au caracter privat.

În cadrul zonei studiate există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

Zona străzii – domeniu public de interes local

Terenuri private – proprietate a persoanelor fizice și juridice

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE, PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI PROPUS

COMPOZIȚIONAL

Proiectul propune amplasarea a trei clădiri cu acces indirect la frontal stradal printr-un carosabil de incintă.

DISTANȚE

Construcția se va amplasa cu o retragere de 5,00 m de la aliniamentul frontului stradal situat în partea de Nord a parcelei, respectiv cu retragere de 3,50 m de la limita posterioară a terenului (S). Față de limita laterală din stânga, construcțiile se vor retrage cu 4.50 m. Accesul carosabil de incintă se va alinia la limita din dreapta a amplasamentului, la o distanță de 0,50 m.

ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal, în incintă se realizează din strada Brândușelor.

ACCES UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Accesul utilajelor de stingere a posibilelor incendii este asigurat.

Accesul auto va avea lățimea de min. 3,50 m, cu racordare la carosabilul stradal.

INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materialele utilizate și prin regimul de înălțime propus P+E.

MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Armonizarea cu construcțiile învecinate, este asigurată prin regimul de înălțime redus, construcțiile existente avînd regim de înălțime cuprins între 1 și 3 niveluri, păstrînd elemente de arhitectură locală.

PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A CONSTRUCȚIILOR PROPUSE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea construcțiilor pe teren, s-a realizat luînd în calcul, forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de stradă.

LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Incinta necesită lucrări de sistematizare verticală datorită pantei terenului.

REGIMUL DE CONSTRUIRE ȘI ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției, sunt limitele de proprietate conform ridicării topografice. Amplasarea construcțiilor se va face în limitele terenului studiat.

ALINIAMENT OBLIGATORIU PENTRU CONSTRUCȚII

Construcțiile se vor amplasa conform restricțiilor impuse prin PUG, la min. 5,00 m.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul și platformele carosabile proiectate în incintă, asigură accesul rutier la aceasta și parcare a autoturismelor locatarilor.

Platforme carosabile, accese

Platforma carosabilă proiectată este alcătuită din: acces carosabil cu racorduri la strada Brândușelor și câte 2 parcări aferente fiecărui apartament realizat.

Pantele transversale și longitudinale proiectate pe platformele incintei se încadrează între 1,00 – 6,00 % și au rolul de a conduce apele de suprafață spre sistemul de colectare a apelor pluviale de la stradă.

Parcaje

Pentru asigurarea exploatării în bune condiții a construcțiilor este necesar un număr total de 12 locuri de parcare (câte 2 pentru fiecare apartament).

Structura platformei de parcare se va putea realiza în variantă de dale prefabricate cu interspații gazonate.

Trotuare

În jurul clădirilor, se vor amenaja trotuare de 0,50 m lățime. Îmbrăcămintea propusă este pavaj din dale mici de beton prefabricate pe suport de balast și nisip, iar panta transversală va fi de 1,00%.

BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	ZONA AFERENTĂ CONSTRUCȚIILOR	-	-	443.25	29.55
2	ZONA DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI PARCARI	-	-	391.00	26.06
3	ZONA AFERENTĂ SPAȚIILOR DALATE	-	-	148.50	9.90
4	ZONA AFERENTĂ SPAȚIILOR VERZI	-	-	417.25	27.82
5	ZONA AFERENTĂ ECHIPĂRII EDILITATE aprox.	-	-	100.00	6.67
6	TEREN NEAMENAJAT (ARABIL ÎN CF)	1500.00	100.00	-	-
TOTAL		1500.00	100.00	1500.00	100.00

INDICI DE CONTROL INCINTĂ

Conform CU	POTmax. = 35,00%	CUTmax. = 1,05
Conform PUD	POTmax. = 30,00%	CUTmax. = 1,00

CONCLUZII**CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE**

Prin amplasarea construcțiilor propuse se va realiza mobilarea adecvată a parcelei situate în strada Brândușelor.

MĂSURI (SARCINI) CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ului

Investiția se va realiza integral de către beneficiar.

CATEGORIA DE LUCRĂRI

- Echipare edilitară – branșamente/racorduri: apă, energie electrică, canalizare, gaz;
- Amplasare construcții propuse;
- Realizare accese carosabile și parcări;
- Spații verzi, amenajări exterioare, împrejurimi

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (D.T.A.C. - P.T. - D.E.).

După obținerea aprobării PUD prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Zalău, investitorul, va putea trece la fazele următoare de proiectare.

Întocmit,

arh. Nădășan Carmen

Judetul Sălaj,
Teritoriul adm. Zalău
Cod siruta 139713-139704
Adresa imobilului:
Mun Zalău, Strada Branduselor
Jud. Salaj
Nr cf 66412 Zalău
Nr cad. 66412

Beneficiar:
Precision Engineer Group SRL
Sediul:
Mun. Zalău, Strada Corneliu Coposu,
nr. 125/B,
Judetul Sălaj.

Sistem de proiectie Stereografic 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr	Y	X
1	353848.8570	633701.6230
2	353871.4730	633697.4180
3	353865.1270	633658.7560
4	353861.1330	633633.7450
5	353838.1130	633637.1500

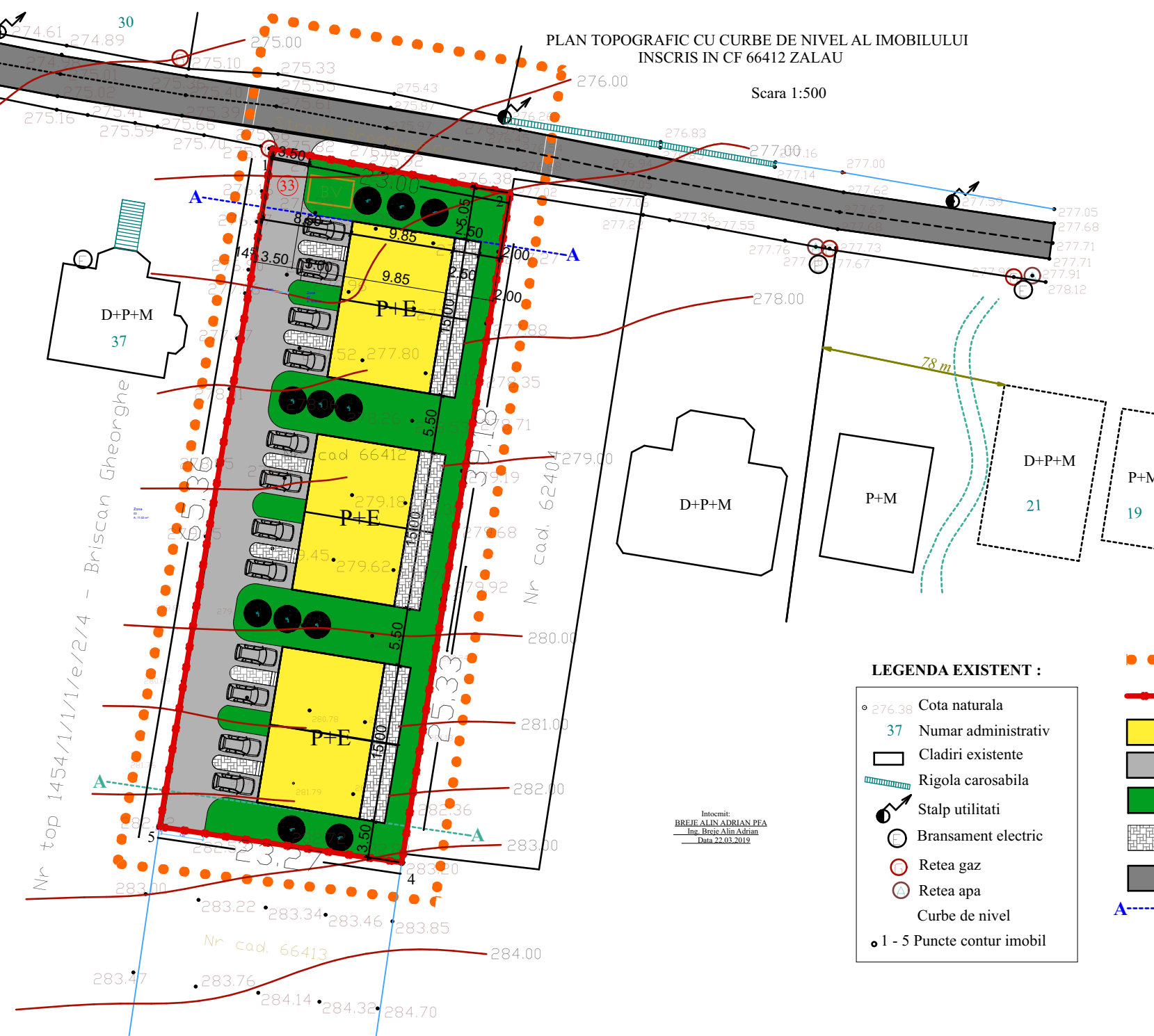
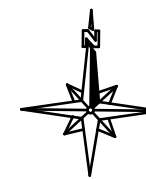
Suprafata PUD = 1500 mp

CF nr. 66412
Nr. cad. 66412
Suprafata teren = 1500 m²
AC = 405.00 m²
AD = 810.00 m²
POT propus = 30.00 %
CUT propus = 1.00

BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA AFERENTA CONSTRUCTII	-	-	443.25	29.55
2	ZONA DE CIRCULATII PIETONALE SI PARCARI	-	-	391.00	26.06
3	ZONA AFERENTA SPATIILOR DALATE	-	-	148.50	9.90
4	ZONA AFERENTA SPATIILOR VERZI	-	-	417.25	27.82
5	ZONA AFERENTA ECHIPARII EDILITATRE aprox.	-	-	100.00	6.67
6	TEREN NEAMENAJAT (ARABIL IN CF)	1500.00	100.00	-	-
TOTAL		1500.00	100.00	1500.00	100.00

PLAN TOPOGRAFIC CU CURBE DE NIVEL AL IMOBILULUI
INSCRIS IN CF 66412 ZALAU

Scara 1:500



LEGENDA EXISTENT :

- 276.38 Cota naturala
- 37 Numar administrativ
- Cladiri existente
- Rigola carosabila
- Stalp utilitati
- Bransament electric
- Retea gaz
- Retea apa
- Curbe de nivel
- 1 - 5 Puncte contur imobil

LEGENDA PROPOS:

- ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATII/PARCARI PROPUSE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALEE ACCES IN CLADIRE/SPATII DALATE
- STR. BRANDUSELOR
- ALINIAMENT PROPOS - 5 m
- NUMAR ADMINISTRATIV PARCELA

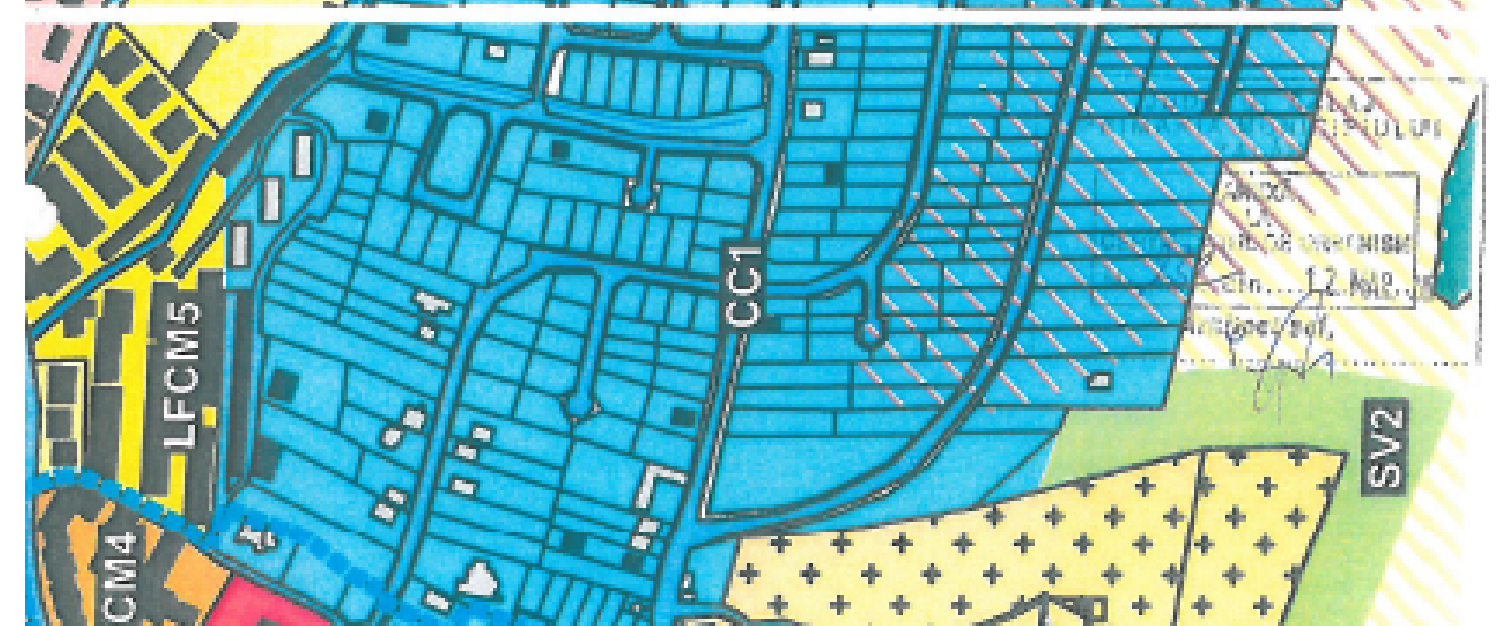
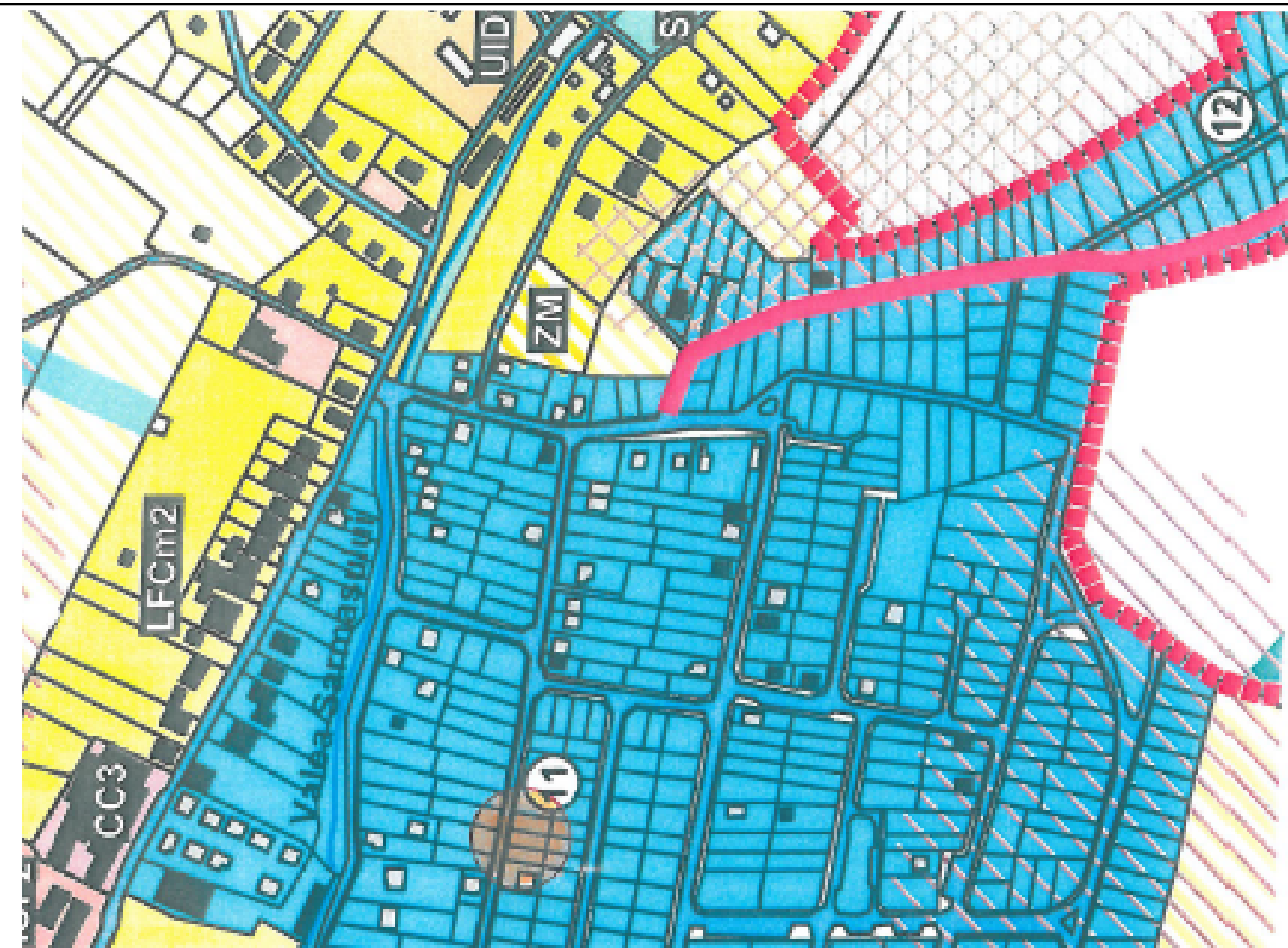
Verificator/Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat/Expertiză Nr./ Data	
PROIECTANT GENERAL: BIA - Carmen Nadasan TNA 2356 - Zalău, tel. 0744331157				Beneficiar: S.C. PRECISION ENGINEER GROUP S.R.L. Amplasament: ZALAU, str. BRANDUSELOR nr.33, Jud. SALAJ	Proiect nr.: 33/2019
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:500	Obiectiv: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE	Faza: PUD
SEF. PROIECT	arh. Nadasan Carmen				
URBANISM	arh. Nadasan Carmen		DATA 05.2019	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	Pl. nr. U03
RIDICARE TOPO.	ing. Breje Alin-Adrian				

PLAN DE INCADRARE IN ZONA Zalau_map

1:2.000

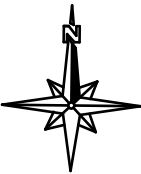


Data: 28.05.2019



Verificator/Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat/Expertiză Nr./ Data	
PROIECTANT GENERAL: BIA - Carmen Nadasan TNA 2356 - Zalău, tel. 0744331157				Beneficiar: S.C. PRECISION ENGINEER GROUP S.R.L. Amplasament: ZALAU, str. BRANDUSELOR nr.33, Jud. SALAJ	Proiect nr. 33/2019
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:2000 1:5000	Obiectiv: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE	Faza: PUD
SEF. PROIECT	arh. Nadasan Carmen				
URBANISM	arh. Nadasan Carmen		DATA 05.2019	INCADRARE IN ZONA	Pl. nr. U01

PLAN TOPOGRAFIC CU CURBE DE NIVEL AL IMOBILULUI
INSCRIS IN CF 66412 ZALAU



Scara 1:500

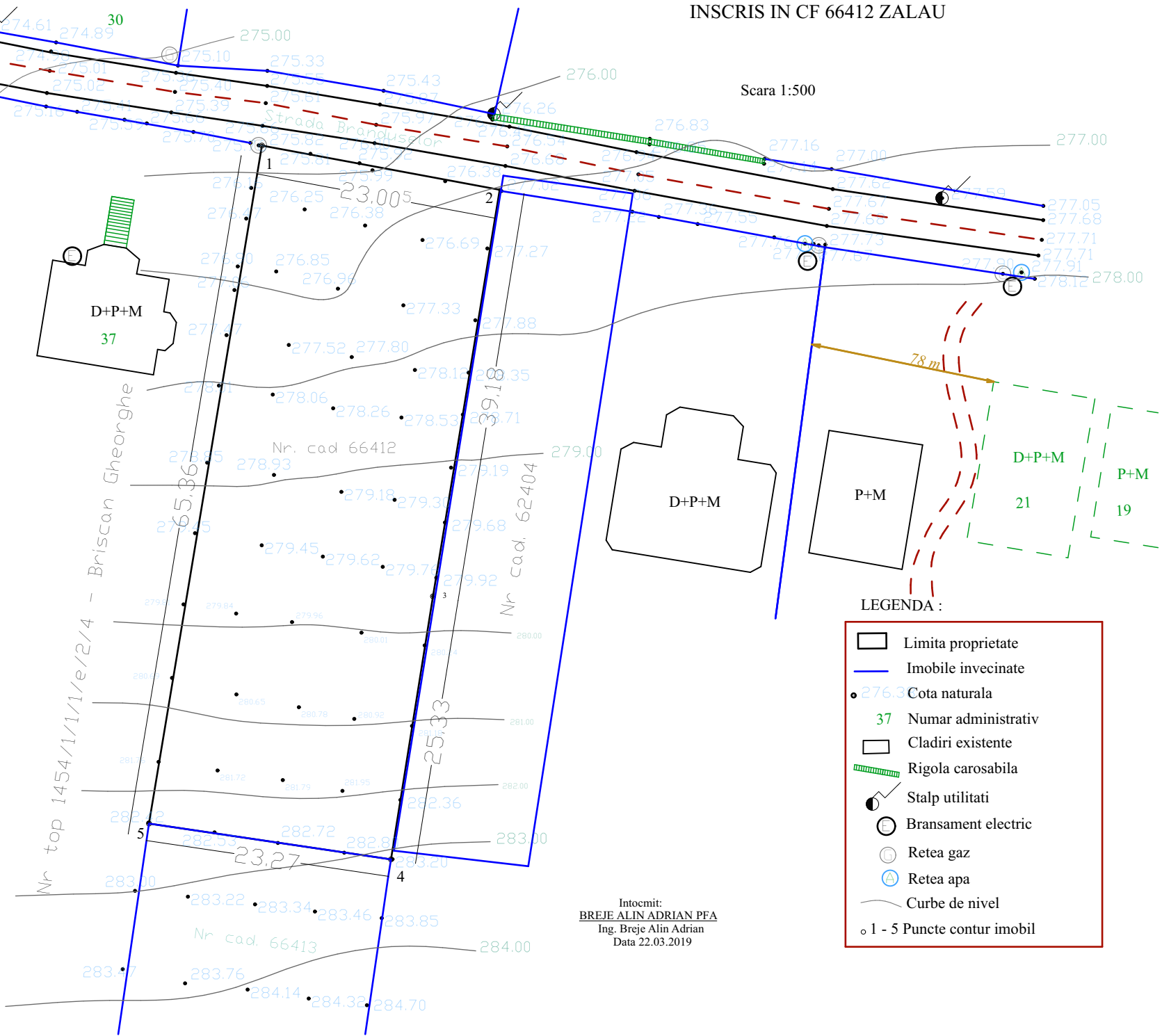
Judetul Sălaj,
Teritoriul adm. Zalău
Cod siruta 139713-139704
Adresa imobilului:
Mun Zalău, Strada Branduselor
Jud. Salaj
Nr cf 66412 Zalău
Nr cad. 66412

Beneficiar:
Precision Engineer Group SRL
Sediul:
Mun. Zalău, Strada Corneliu Coposu,
nr. 125/B,
Judetul Sălaj.

Sistem de proiectie Stereografic 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr	Y	X
1	353848.8570	633701.6230
2	353871.4730	633697.4180
3	353865.1270	633658.7560
4	353861.1330	633633.7450
5	353838.1130	633637.1500

Suprafata PUD = 1500 mp



LEGENDA :

- Limita proprietate
- Imobile invecinate
- Cota naturala
- Numar administrativ
- Cladiri existente
- Rigola carosabila
- Stalp utilitati
- Bransament electric
- Retea gaz
- Retea apa
- Curbe de nivel
- 1 - 5 Puncte contur imobil

Intocmit:
BREJE ALIN ADRIAN PFA
Ing. Breje Alin Adrian
Data 22.03.2019

Verificator/Expert	Nume	Semnătura	Cerința	Referat/Expertiză Nr./ Data	
PROIECTANT GENERAL: BIA - Carmen Nadasan TNA 2356 - Zalău, tel. 0744331157				Beneficiar: S.C. PRECISION ENGINEER S.R.L. Amplasament: ZALAU, str. BRANDUSELOR nr. 33, Jud. SALAJ	Proiect nr.: 33/2019
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:500	Obiectiv: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE 3 LOCUINTE CUPLATE	Faza: PUD
SEF. PROIECT	arh. Nadasan Carmen				
ARHITECTURA	arh. Nadasan Carmen		DATA 05.2019	Titlu plansă: SITUATIA EXISTENTA	Pl. nr. U02
RIDICARE TOPO.	ing. Breje Alin-Adrian				