



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. 34 **din 28 februarie 2019**

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu construire Hală de panificație în municipiul Zalău, zona străzii Războieni-Șoseaua Ocolitoare”

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: Referatul Direcției Urbanism nr. 79376 din 14.12.2018, Rapoartele comisiilor de specialitate;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1394 din 14.11.2017 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 79376 din 14.12.2018;

Văzând Raportul informării și consultării proprietarilor imobilelor vecine celei pentru care s-a întocmit PUD, cu nr. 73920 din 28.11.2018, nr. 4511 din 23.01.2019, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 3 din 22.01.2019;

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 construire Hală de panificație în municipiul Zalău, zona străzii Războieni-Șoseaua Ocolitoare”, inițiată și finanțată de beneficiarul S.C. Daia Com S.R.L., 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 construire Hală de panificație în municipiul Zalău, zona străzii Războieni-Șoseaua Ocolitoare*”, 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

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora
- 3.9. Adancimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- 4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere

Beneficiar: S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L.

Investitia: REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA
PANIFICATIE

Adresa: SOSEA OCOLITOARE, ZONA STRAZII RAZBOIENI
C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256
C.F. NR. 68257, NR. CAD. 68257
ZALAU, jud. SALAJ

Proiectant: **ATELIER CONTRAST2 S.R.L.**
CUI 37200083, J12/939/14.03.2017
TEL: 0747112405

Data predarii: 2018

Proiect nr: 10/2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul **"REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE"**, la faza PUD, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Amplasamentul, teren in proprietate privata, are folosinta actuala de faneata si este situat in intravilanul municipiului Zalau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG 2010, terenul se afla in **ISP3-Subzona institutii si servicii de interes public propuse situata in exteriorul limitei construite protejate.**

Initial, imobilul avea o suprafata de 5000 mp teren intravilan, liber de constructii, intabulat cu incheierea nr. 27129 din data de 19.08.2016 in C.F. nr. 59209 a municipiului Zalau. Pentru realizarea planului urbanistic de detaliu pentru construire hala panificatie, s-a ajuns la un consens cu Primaria Municipiului Zalau privind largirea in viitor a actualei sosele de centura si formarea unui drum colector, astfel s-a decis dezmembrarea terenului in doua imobile conform schitei si documentatiei anexate vizate de OCPI sub nr. 36316 din data de 23.10.2017 astfel:

-nr. cadastral nou 68256- lotul 1 - suprafata masurata de **4610 mp** teren intravilan neimprejmuit.

-nr. cadastral nou 68257 – lotul 2 – suprafata masurata de **390 mp** teren intravilan neimprejmuit.

Terenul este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine lui **S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L.**

In prezent terenul este liber de construit.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Potrivit PUG 2010 si Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalau, amplasamentul studiat se afla in ISP3 – subzona institutii si servicii de interes public propuse situata in exteriorul limitei construite protejate.

Funciunea dominanta este de institutii si servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii, zona contine institutii si servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, in exteriorul zonei construite protejate.

Funciuni complementare admise in zona sunt: circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcare si garaje publice subterane, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara.

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile regulamentului local de urbanism.

Utilizari permise cu conditii: orice interventie in exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde institutii/servicii publice dispersate, este conditionata de existenta PUZ/PUD, ce se va elabora si aproba pentru fiecare obiectiv in parte, insotit de un regulament, corelat cu cel aprobat.

Utilizari interzise: unitati productie poluante sau incomode prin traficul generat, unitati agro-zootehnice, abatoare, statii de intretinere auto, constructii provizorii de orice natura,

depozite en gros/de substante inflamabile sau toxice/materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deeurilor urbane, orice lucrari de terasament care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Interdictie totala de construire se impune pentru zona de siguranta fata de drumul ocolitor (12 m din ax, pe ambele parti). Dimensiunea minima a parcelei construibile este de 500 mp cu un front minim la strada de 15.00 m in cazul fronturilor continue si minim 18.00 m in cazul fronturilor discontinue,

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie, dar nu mai putin de 6 m. In cazul constructiilor in regim izolat, distanta minima fata de limitele laterale este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 3 m, distanta minima fata de limita posterioara este de H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 5 m; inaltimea maxima a cladirilor se va stabili prin PUZ/PUD, nu va depasi distanta dintre aliniamente; toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice; POT_{max}=40 %; CUT_{max}=2.4 (12 m la cornisa/streasina).

Accesibilitatea se va realiza in doua etape:

In prima etapa accesul se va realiza direct din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere (conf. planselor desenate-vezi plansa Reglementari Urbanistice U.03), iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

2.2 Concluzii din documentatii elaborare concomitent cu P.U.D.

STUDIU GEOTEHNIC

Terenul destinat constructiei este relativ plat si inierbat.

La limita estica este soseaua de centura. Cota medie a terenului este mai jos cu cca. 1.00 m in raport cu cota drumului. Intre drum si teren este un sant, neamenajat, acoperit cu vegetatie hidrofila, cu latimea de 1.50 m si adancimea de 0.50-1.00 m. La limita nordica este un parau nerepertoriat, sezonier, cu latimea de 2.00 m si inaltimea malurilor de 1.50 m. La vest este Valea Mitii-curs de apa permanent, ce are o latime de 6 m – albia majora si respectiv 3.00 m – albia minora. Inaltimea malurilor este de 2.50 m. La sud este teren inierbat fara constructii.

In scopul determinarii stratificatiei si parametrilor geotehnici ai terenului necesari calcului de fundare, precum si a prezentei si naturii apei subterane, s-au executat doua foraje geotehnice (Fg1 si FG2), cu o instalatie de foraj percutor Atlas Copco Cobra Tte, din care s-au prelevat probe de pamant, ce au fost analizate in laboratorul de specialitate.

Conform SR EN ISO 14688-2 *Cercetari si incercari geotehnice. Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare*, pamanturile interceptate sub solul vegetal s-au incadrat la prafuri nisipoase, umede, cu indesare medie si prafuri argiloase, umede, plastic consistente – vartoase, putin active sau cu activitate medie.

Apa subterana a fost interceptata doar in forajul FG1 la adancimile de 1.00 m sub forma de infiltratii la limita dintre praful nisipos si praful argilos si respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) in stratul de praf argilos.

Valea Mitii, curs de apa cu regim permanent, se afla la limita vestica a perimetrului investigat, iar la nord este un parau sezonier nerepertoriat. Adancimea apei in ambele vai era de 0.10 – 0.20 m.

Avand in vedere litologia si indicii geotehnici determinati recomandam urmatoarele:

-se poate opta pentru un sistem de fundare directa, fie in nivelul de praf nisipos, umed, cu indesare medie, fie in nivelul de praf argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua in calcul ca valori de baza, in conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa (Anexa 4, tabel A.3), urmatoarele presiuni conventionale:

- praf nisipos – $p_{conv}=250$ kPa

-praf argilos – $p_{conv}=225$ kPa

-adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m)

-in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropii de fundatie

-la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata

-imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime

-nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei

-ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie

-anexele cladirii vor fi fondate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul

- se vor prevedea racorduri elastice si etanse pentru conductele de apa ce intra si iese din cladire

-se vor executa lucrari de hidroizolatie precum si un sistem permanent de drenare si evacuare a apelor pluviale si a celor subterane pentru evitarea aparitiei de infiltratii in zona fundatiei, ceea ce ar conduce in timp la degradarea acesteia

-se vor lua masuri de urmarire periodica a constructiei (tasari, deplasari) si compararea cu cele avute in vedere de proiectant

-se va solicita prezenta inginerului geotehnician pe parcursul executarii lucrarilor de fundatii ori de cate ori este nevoie si obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant si cotei de fundate.

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

In urma verificarii planului topografic pentru suprafata de 4610 mp, categoria de folosinta faneata, intravilan, s-a contatat ca a fost intocmit conform prevederilor legale in vigoare si nu exista impedimente pentru receptia acestuia.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

În momentul de față nu există un acces definit pe parcelă. Datorită faptului că în apropierea terenului studiat se află o curbă deosebit de periculoasă, la ieșirea de pe parcelă se va propune atât indicatorul „cedează trecerea”, cât și indicatorul „obligatoriu la dreapta” (conform planșelor de arhitectură). Circulația rutieră și pietonală din zonă se realizează pe Soseaua Ocolitoare.

Nu există aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în **C.F. Nr. 68256, Nr. Cad. 68256** și are o suprafață de **4610 mp**.

Terenul înregistrat în C.F. Nr. 68257, cu suprafață de 390 mp, aflat în vecinătatea estică a parcelei studiate este tot în proprietatea SC DAIA COM IMPEX SRL și acesta a fost cedat pentru realizarea unui drum colector paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul și la parcelele învecinate. Terenul este marginit pe latura estică de Soseaua Ocolitoare a Municipiului Zalău, pe latura nordică de un parau sezonier, pe latura vestică de Valea Mitii, iar pe latura sudică de teren neconstruit proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 59260.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Categoria de folosință a terenului este fâneată. În prezent, terenul este liber de construit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG 2010 și Regulamentul de urbanism aferent al municipiului Zalău, amplasamentul studiat se află în ISP3 – subzona institutii și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate. Funcțiunea dominantă este de institutii și servicii de interes public propuse: administrative, financiar-bancare, cultură, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, zona conține institutii și servicii de interes public dispersate propuse pe baza de PUZ/PUD, în exteriorul zonei construite protejate. Caracterul actual este dominat de parcele libere de construcții, zona fiind reprezentată de câteva locuințe unifamiliale, izolate, în regim discontinuu. Din punct de vedere al stilurilor arhitecturale, construcțiile prezintă un aspect arhitectural de tip rural, exprimând caracterul programului de locuire, cu acoperisuri sarpanta. Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcelă, majoritatea construcțiilor respectă aliniamentul, având o curte de primire în față și o grădină în spate.

3.5. Destinația clădirilor

În prezent terenul este liber de construcții. Zona este dominată de clădiri cu caracter rural, izolat. Amplasamentul studiat se află în ISP3 – subzona institutii și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

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

- zona strazilor-domeniu public de interes local-Strada Ocolitoare a Municipiului Zalău, Strada Razboieni.
- terenuri private-proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

-se poate opta pentru un sistem de fundare directă, fie în nivelul de praf nisipos, umed, cu indesare medie, fie în nivelul de praf argilos, umed, plastic consistent – vartos, cu lentile de nisip, pentru care se vor lua în calcul ca valori de bază, în conformitate cu normativul NP 112/04 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă (Anexa 4, tabel A.3), următoarele presiuni convenționale:

- praf nisipos – $p_{conv}=250$ kPa

- praf argilos – $p_{conv}=225$ kPa
- adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m)
- in scopul executarii lucrarilor in conditii de securitate, se recomanda sprijinirea peretilor pe parcursul saparii gropii de fundatie
- la executarea fundatiei se va asigura drenarea si evacuarea corespunzatoare a apelor pluviale si subterane pe intreaga suprafata
- imediat dupa decofrarea elevatiilor golurile ramase in jurul fundatiei vor fi umplute in pamant argilos, compactat in straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime
- nu se permite intreruperea executiei, decat dupa realizarea umpluturilor in jurul fundatiei
- ultimul strat de cca. 20 – 30 cm, din sapaturile de fundare va fi excavat pe portiuni esalonate in timp – in masura posibilitatilor de executie a fundatiilor pe ziua respectiva – si imediat inaintea turnarii betonului in fundatie
- anexele cladirii vor fi fondate la aceasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor sau umflarilor diferite de la un punct la altul

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul in situatia prezentata.

3.9. Adancimea apei subterane

Apa subterana a fost interceptata doar in forajul FG1 la adancimile de 1.00 m sub forma de infiltratii la limita dintre praful nisipos si praful argilos si respectiv de 4.80 m (nivel hidrostatic) in stratul de praf argilos. Adancimea minima de fundare recomandata $D_{f \min}$ este de 1.10 m fata de cota terenului (incastrare minim 0.20 m sub adancimea maxima de inghet care in zona este de 0.90 m).

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Seismic, perimetrul municipiului Zalau se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativului P100-1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.10$ g, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$.

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

In prezent terenul este liber si nu prezinta nici o constructie. In zona amplasamentului exista locuinte cu caracter rural, izolat, cu regim de inaltime P.

3.12. Echiparea existenta

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “ **REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE**”, la faza PUD, conform temei de proiectare data de catre beneficiar. Tema de proiectare se refera la realizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru realizarea unei hale de panificatie pe terenul situat in Municipiul Zalau, Soseaua Ocolitoare, zona strazii Razboieni, identificat in C.F. NR. 68256, NR. CAD. 68256. Terenul are o suprafata de 4610 mp, este in proprietate privata, iar dreptul de proprietate asupra terenului in cauza apartine lui S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L. In prezent terenul este liber de construit.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea viitoare a construcției va fi de hală panificație, zonă de producție, zonă de depozitare, zonă vestiare, respectiv zonă administrativă-birouri.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limita nordică, la 5.00 m față de limita vestică, la 4.00 m față de limita sudică și la 6.00 m față de limita de proprietate estică.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 10 m față de limita de proprietate.

Hală de panificație va fi amplasată la o distanță de 34.96 m față de limita nordică, la 5.00 m față de limita vestică, la 4.00 m față de limita sudică și la 13.67 m față de limita de proprietate estică.

ALCATUIREA FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ:

Parter : ZONĂ DE PRODUCȚIE, ZONĂ DE DEPOZITARE, ZONĂ VESTIARE, GRUPURI SANITARE

Etaj: ZONĂ ADMINISTRATIVĂ-BIROURI

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME -
- ARIA CONSTRUITĂ: -
- ARIA DESFĂȘURATĂ: -

PROPUȘ

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P+1
- ARIA CONSTRUITĂ: 1012 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1152 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Construcția propusă va respecta distanțele minime impuse prin PUG.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limita nordică, la 5.00 m față de limita vestică, la 4.00 m față de limita sudică și la 6.00 m față de limita de proprietate estică.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 10 m față de limita de proprietate.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face într-o primă etapă, provizoriu, din soseaua de centură, respectând indicațiile și reglementările avizului Poliției Rutiere (conf. planșelor desenate - vezi planșa Reglementări Urbanistice U.03), iar în a doua etapă, când se va decide lărgirea soselei de centură și cedarea din fiecare parcelă aferentă acesteia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul și la parcelele învecinate.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de executie, plastica arhitecturala si volumetria constructiei vor fi in deplina concordanta cu arhitectura zonei.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesibilitatea se va realiza in doua etape:

In prima etapa accesul va fi provizoriu si se va realiza direct din soseaua de centura, respectand indicatiile si reglementarile avizului Politiei Rutiere (conf. planselor desenate-vezi planşa Reglementari Urbanistice U.03), iar in a doua etapa, cand se va decide largirea soselei de centura si cedarea din fiecare parcela aferenta acestuia, accesul la proprietate se va realiza printr-un drum colector creat in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996, Anexa 4, paralel cu soseaua ocolitoare, care va asigura accesul si la parcelele invecinate.

Nu existe aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

Se vor respecta conditiile si reglementarile date prin avizul Politiei Rutiere.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 42% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi.

4.9. 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.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia nu va influenta semnificativ poluarea din zona. Indepartarea deseurilor se va realiza periodic, in baza unui contract incheiat intre beneficiar si o firma de specialitate. Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Calitatea spatiului construit si aspectul zonei se va imbunatati considerabil.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea amplasarii pe teren si a distanțelor fata de limitele de proprietate, s-a realizat o secțiune transversala si o secțiune longitudinala prin cladire si teren care sa evidentieze relatia cu amplasamentul.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul in situatia prezentata.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Suprafata totala a terenului este de 4610 mp.

Terenul atribuit in proprietate va fi de 4610 mp conform C.F.

EXISTENT

- REGIMUL DE INALTIME

-

- ARIA CONSTRUITA: -
- ARIA DESFASURATA: -
- Hcornisa -
- Hcoama -
- POT existent 0%

PROPOS

- REGIMUL DE INALTIME P+1
- ARIA CONSTRUITA: 1012 mp
- ARIA DESFASURATA: 1152 mp
- Hcornisa 5.98 m
- Hcoama 7.39 m
- POT propus 22.00%
- POT max(conform RLU) 40%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	0
CUT propus	0.25
CUT max(conform RLU)	2.4

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

In prezent, in zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu apa se va realiza prin surse proprii-fantana.

Deversarea apelor menajere se face in bazin vidanjabil impermeabil, cu colectarea si evacuarea apelor din precipitatii prin lucrarile de sistematizare verticala catre exteriorul incintei.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

EXISTENT

- SUPRAFATA TEREN 4610 mp
- SUPRAFATA CONSTRUITA 0 mp
- SUPRAFATA DESFASURATA 0 mp
- SUPRAFATA SPATII VERZI 4610 mp
- SUPRAFATA PAVAJ 0 mp
- POT existent 0%
- CUT existent 0
- REGIMUL DE INALTIME -
- Hcornisa -
- Hcoama -
- NR. LOCURI DE PARCARE -
- NR. CAD 68256
68257
- CLASA DE IMPORTANTA III
- CATEGORIA DE IMPORTANTA C
- GRAD DE REZISTENTA LA FOC III
- ZONA SEISMICA "F"

PROPOS

• SUPRAFATA TEREN	4610 mp
• SUPRAFATA CONSTRUITA	1012 mp
• SUPRAFATA DESFASURATA	1152 mp
• SUPRAFATA SPATII VERZI	1936 mp
• SUPRAFATA PAVAJ	1662 mp
• POT propus	22.00%
• CUT propus	0.25
• REGIMUL DE INALTIME	P+1
• Hcornisa	5.98 m
• Hcoama	7.39 m
• Hmax	16 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	28
• NR. CAD	68256 68257
• CLASA DE IMPORTANTA	III
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	C
• GRAD DE REZISTENTA LA FOC	III
• ZONA SEISMICA	"F"

5. CONCLUZII

În cazul avizului favorabil pentru faza P.U.D. din partea Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare, pentru fazele următoare.

Lucrările de construire vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza D.T.A.C. și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Propunerea prezentată pentru terenul studiat s-a elaborat pe baza consultărilor avute cu beneficiarul, cu vecinii adiacenți, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în ISP3 – subzona institutii și servicii de interes public propuse situată în exteriorul limitei construite protejate, rezultând faptul că investiția este una oportună pentru terenul studiat.

Terenul în cauză a dobândit reglementări corespunzătoare zonei de încadrare, prin urmare poate fi propus pentru construire.

Data
Iulie 2018

Intocmit,
arh. Pop Paul

ZONA STUDIATA

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA
suprapunere P.U.G. 2010 ZALAU**

scara 1:5000

Carte funciara	Nr. top/cad	Conform documentatiei intocmita de persoana autorizata
68257 Zalau	Cad. 68257	Sofron Sabin

The map displays a cadastral plan with various land parcels outlined in black. A central road runs vertically through the middle. To the left of the road, there are several parcels labeled 'LFCm3' and 'LFCm2'. Below these, a parcel is labeled 'SV3'. To the right of the road, a large parcel is labeled '36' and contains a smaller parcel labeled 'LFCm3'. Several areas are hatched with diagonal lines and labeled 'ISP3'. A small rectangular area near the bottom center of the road is highlighted in yellow. The bottom left corner of the map is labeled 'CAMPUL NOU'.

CAMPUL NOU

Legenda

[Yellow box] Locatizare imobil în PLANULUI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALAU

DIRECTIA PROIECTARE SI CONSTRUCȚII

BUCUREȘTI

proiectant: Bănuț Cătălina Diana

Data: 21.11.2014

Proiectant general:
S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
tel: 0747112405

Str. Mircea Eliade Nr. 28, bl. B1, ap. 6 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

 **atelier contrast²**
 arhitectură • design • urbanism

	NUME	SEMNATURA
Sef de proiect:	arh. Calina Baiceanu Hendea	
Coord.urb.:	arh. Nadasan Carmen	
Proiectat:	arh. Pop Paul	
Desenat:	arh. Pop Paul	

Adresa: str. 22 Decembrie 1989, nr. 88 Mun. Zalău, jud. Salaj

Denumire proiect:

REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE

Adresa: Soseaua Ocolitoare, zona strada Razboieni, Mun. Zalau, Jud. Salaj

Titlu planşa:

PLAN DE INCADRARE IN ZONA						
PARTE DESENATA						
format:	proiect nr.:	faza:	data:	scara:	nr. plansa:	
297 x 420	10/2017	PUD	09.2018	1:5000	U.00	

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
1	X= 349715.2340	Y= 633333.8180
2	X= 349795.1898	Y= 633305.0197
7	X= 349796.2235	Y= 633248.0091
8	X= 349709.4850	Y= 633279.6350
9	X= 349717.4330	Y= 633296.4260
10	X= 349712.9720	Y= 633306.4270
S = 4610.00 mp P = 305.412 m		

LEGENDA

	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA		LIMITA DE PROPRIETATE PROPUSA
	TEREN/SPATIU VERDE STUDIAT		CONSTRUCTII PROPUSE
	CONSTRUCTII EXISTENTE		RETRAGERI / ALINIAMENT
	CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE		
	CIRCULATII PUBLICE PIETONALE - EXISTENTE		

- CANAL MENAJER PROIECTAT TIP PVC-KG DN160MM
- RETEA APA PROPUSA PE DN 32MM
- LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA LES-0,4KV
- PF PUT FORAT
- cv CAMIN DE VIZITARE
- BV BAZIN VIDANJABIL
- FB FIRIDA BRANSAMENT

OBSERVATII:

- Toate cotele si dimensiunile se vor verifica la fata locului
- Diferentele fata de planuri se vor clarifica inainte de executie, cu proiectantul sau dirigintele de santier

Acest document este proprietatea firmei S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

CATEGORIA DE IMPORTANTA : C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III
ZONA SEISMICA: ag = 0.10 g

Proiectant general:

S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
tel: 0747112405



Str. Mircea Eliade Nr. 28, bl. B1, ap. 6 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

	NUME	SEMNTURA
Sef de proiect:	arh. Calina Boiceanu Hendea	
Coord.urb.:	arh. Nadasan Carmen	
Proiectat:	arh. Pop Paul	
Desenat:	arh. Pop Paul	

Beneficiar:

S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L. reprezentata prin IOAN ARDELEAN

Adresa: str. 22 Decembrie 1989, nr. 88 Mun. Zalau, jud. Salaj

Denumire proiect:

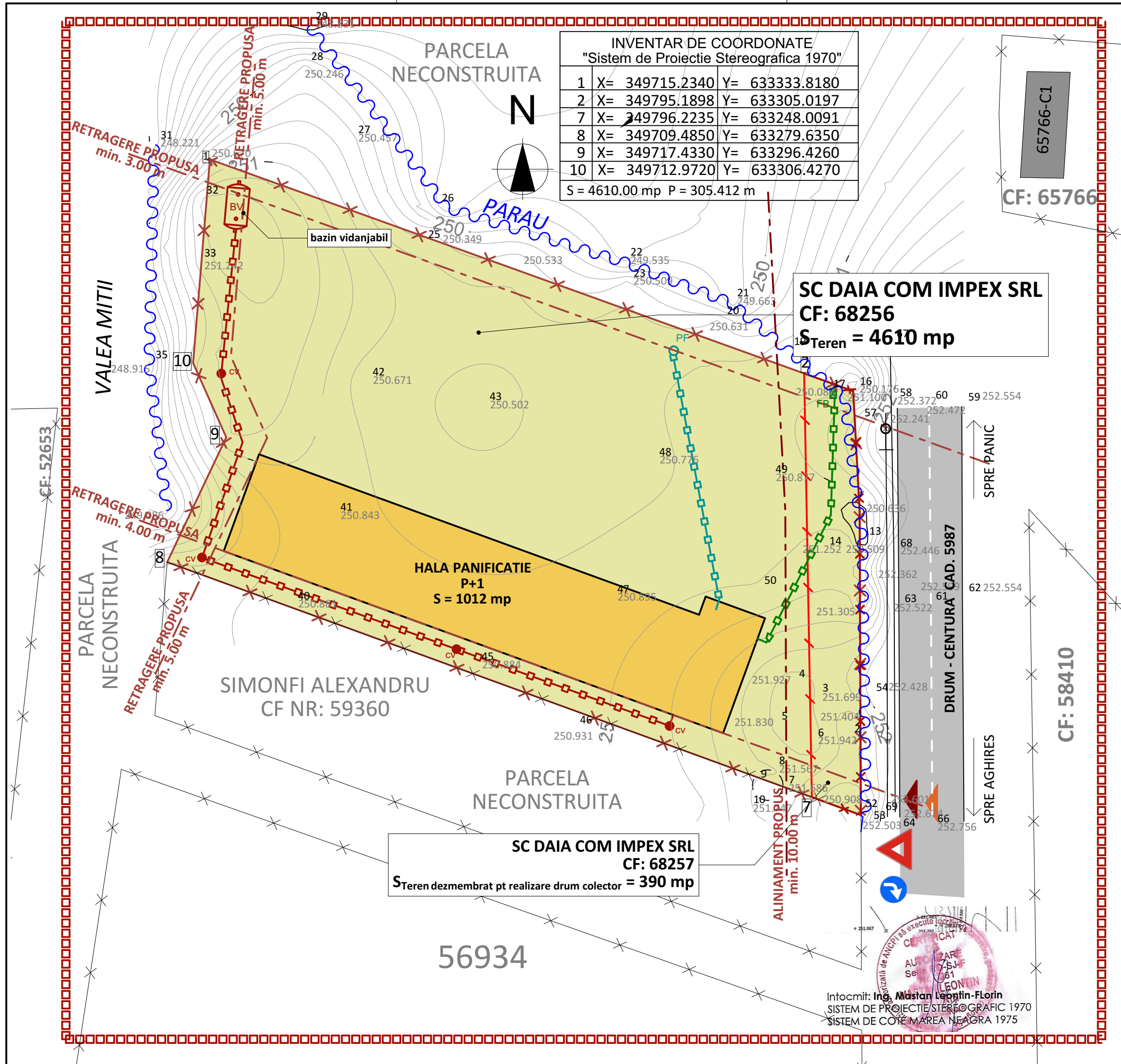
REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE

Adresa: Soseaua Ocolitoare, zona strada Razboieni, Mun. Zalau, Jud. Salaj

Titlu plansa:

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA
PARTE DESENATA

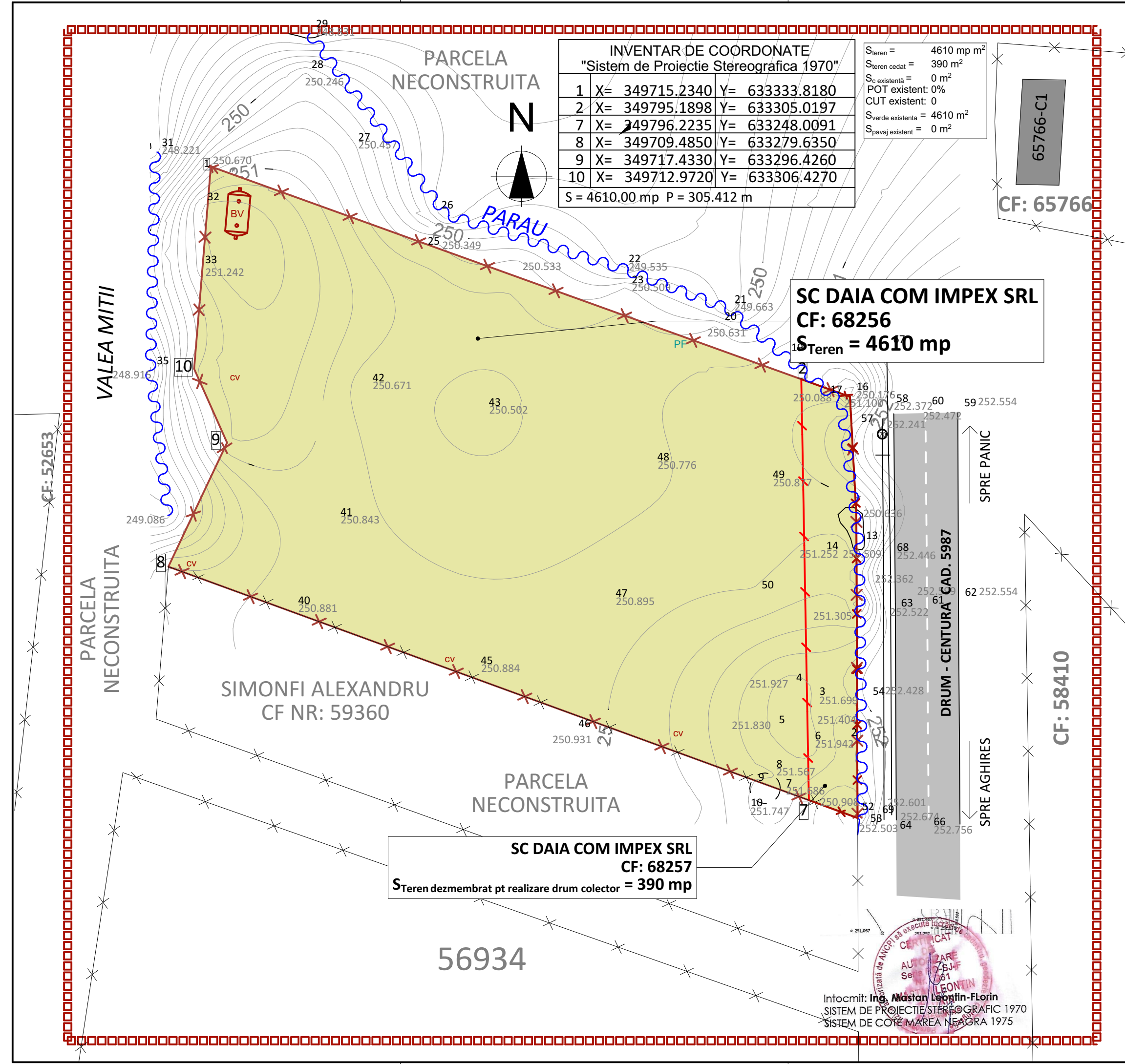
format:	proiect nr.:	faza:	data:	scara:	nr. plansa:
297 x 420	10/2017	PUD	09.2018	1:500	U.03



INVENTAR DE COORDONATE		
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
1	X= 349715.2340	Y= 633333.8180
2	X= 349795.1898	Y= 633305.0197
7	X= 349796.2235	Y= 633248.0091
8	X= 349709.4850	Y= 633279.6350
9	X= 349717.4330	Y= 633296.4260
10	X= 349712.9720	Y= 633306.4270
S = 4610.00 mp P = 305.412 m		

S teren =	4610 mp m ²
S teren cedat =	390 m ²
S c existentă =	0 m ²
POT existent:	0%
CUT existent:	0
S verde existentă =	4610 m ²
S pavaj existent =	0 m ²

X X	
LIMITA DE PROPRIETATE PARCELE VECINE	
X X	
LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA	
TEREN/SPATIU VERDE STUDIAT	
CONSTRUCTII EXISTENTE	
CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE	
CIRCULATII PUBLICE PIETONALE - EXISTENTE	



OBSERVATII:

- Toate cotele si dimensiunile se vor verifica la fata locului
- Diferentele fata de planuri se vor clarifica inainte de executie, cu proiectantul sau dirigintele de santier

Acest document este proprietatea firmei S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.

CATEGORIA DE IMPORTANTA : C
CLASA DE IMPORTANTA: III
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: III
ZONA SEISMICA: ag = 0.10 g

Proiectant general:		
S.C. ATELIER CONTRAST2 S.R.L.		
tel: 0747112405		
Str. Mircea Eliade Nr. 28, bl. B1, ap. 6 Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj		
	NUME	SEMNTURA
Sef de proiect:	arh. Calina Boiceanu Hendea	
Coord.urb.:	arh. Nadasan Carmen	
Proiectat:	arh. Pop Paul	
Desenat:	arh. Pop Paul	

Beneficiar:

S.C. DAIA COM IMPEX S.R.L. reprezentata prin IOAN ARDELEAN

Adresa: str. 22 Decembrie 1989, nr. 88 Mun. Zalau, jud. Salaj

Denumire proiect:

REALIZARE PUD PENTRU CONSTRUIRE HALA PANIFICATIE				
Adresa: Soseaua Ocolitoare, zona strada Razboieni, Mun. Zalau, Jud. Salaj				
Titlu plansa:				
SITUATIA EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI				
PARTE DESENATA				
format:	proiect nr.:	faza:	data:	scara:
297 x 420	10/2017	PUD	09.2018	1:500
nr. plansa:				
U.01				