



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. 268

din 27 august 2020

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul Mecanica CD SRL”, str. Fabricii, nr. 10, mun. Zalău, jud. Sălaj, beneficiar SC Mecanica CD SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare și Raportul de specialitate al Direcției Urbanism nr. 34588 din 01.07.2020, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 173 din 26.02.2019 prelungit până la data de 26.02.2021 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul 34588 din 01.07.2020;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 13841 din 02.03.2020, nr. 42885 din 07.08.2020, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 18 din 07.08.2020;

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 hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul Mecanica CD SRL”, str. Fabricii, nr. 10, mun. Zalău, jud. Sălaj, inițiată și finanțată de beneficiarul SC Mecanica CD 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 hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul Mecanica CD SRL*”, str. Fabricii, nr. 10, mun. Zalău, jud. Sălaj, beneficiar SC Mecanica CD 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 județul Sălaj
- Primarul municipiului Zalău
- Direcția Administrație Publică
- Direcția Urbanism-Serviciul Urbanism și amenajarea teritoriului
- OCPI Sălaj, beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Marina Bianca Fazacaș.



**ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE
HALĂ NOUĂ PRECUM ȘI DOTAREA CU
ECHIPAMENTE CORESPUNZĂTOARE
ACTIVITĂȚII DE PRODUCȚIE ÎN
CADRUL MECANICA CD SRL**

Documentație de bază pentru
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Beneficiar: SC MECANICA - C.D. SRL,
Mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 10, jud. Sălaj

Amplasament: Mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 10, jud. Sălaj

telefon: 0260 66 04 66 e-mail: office@prefcon.ro

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**“PUD ȘI CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ PRECUM ȘI DOTAREA CU ECHIPAMENTE
CORESPUNZĂTOARE ACTIVITĂȚII DE PRODUCȚIE ÎN CADRUL MECANICA CD SRL”**

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării:	Întocmire PUD și construire hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul MECANICA CD S.R.L
Amplasament:	Mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 10, jud. Sălaj
Proiect nr.	01/2019
Beneficiar:	SC MECANICA – C.D. SRL
Proiectant:	S.C. PREFCON S.R.L., Zalău Cod CAEN – 7112 Str. Moigradului nr. 32
Faza lucrării:	Documentație de bază pentru PUD
Data elaborării:	Mai 2019

**Prefcon**

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ ÎN CADRUL
MECANICA CD SRL**

Beneficiar: SC MECANICA CD SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 01/2019

LISTA DE SEMNĂTURI**SC PREFCON SRL**

J31/834/1993

RO 506 7710

Zalău, str. Moigradului nr. 32

Tel/fax 0260-660.466

office@prefcon.ro

Proiect: Întocmire PUD și construire hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul MECANICA CD S.R.L

Nr. crt.	Numele și prenumele	Parte din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	arh. Andrea BALOGH	șef proiect și membru al R.U.R.	
2.	arh. Andrea BALOGH	reglementări urbanistice și arhitectură	
3.	ing. Vasile PRODAN	reglementări edilitare	
4.	ing. Vlad-Cătălin BOGDAN	studiu topografic	
5.	ing. Cristina CIZMAȘ	studiu geotehnic	



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ ÎN CADRUL
MECANICA CD SRL**

Beneficiar: SC MECANICA CD SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 01/2019

BORDEROU

CUPRINS:

FIȘA PROIECTULUI	1
LISTA DE SEMNĂTURI	2
BORDEROU	3
A. PIESE SCRISE:	5
MEMORIU JUSTIFICATIV	5
1. INTRODUCERE:	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației:	5
1.2. Obiectul lucrării:	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	5
• Situarea obiectivului în cadrul localității, caracteristicile zonei/subzonei în care acesta este inclus:	5
• Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:	6
• Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobrate anterior:	6
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:	6
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:	6
• Accesibilitatea la căile de comunicație:	6
• Suprafața ocupată:	6
• Limite/vecinătăți:	6
• Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:	6
• Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:	7
• Destinația clădirilor:	7
• Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:	7
• Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:	7
• Accidente de teren cu precizarea poziției acestora:	9
• Adâncimea apei subterane:	9
• Parametrii seismici caracteristici zonei:	9
• Analiza fondului construit existent:	9
• Echiparea existentă:	9
4. REGLEMENTĂRI:	10
• Obiectivele noi solicitate prin tema-program:	10



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ ÎN CADRUL
MECANICA CD SRL**

Beneficiar: SC MECANICA CD SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 01/2019

• Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:	10
• Capacitatea, suprafața desfășurată:	10
• Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:	10
• Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:	11
• Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:	11
• Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:	11
• Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:	11
• Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:	11
• Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):	11
• Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:	11
• Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:	11
• Profiluri transversale caracteristice:	11
• Lucrări necesare de sistematizare verticală:	11
• Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):	11
• Coeficientul de utilizare a terenurilor:	12
• Asigurarea utilităților:	12
• Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat:	13
5. CONCLUZII:	14
B. PIESE DESENATE:	15
- A101_Plan de încadrare în zonă sc. 1:5000	15
- A111_Plan de situație – situația existentă sc. 1:500	15
- A121_Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică sc. 1:500	15
- A131_Reglementări edilitare – apă și canalizare sc. 1:500	15
- A132_Reglementări edilitare – gaze naturale sc. 1:500	15
- A141_Obiective de utilitate publică sc. 1:500	15

Întocmit,
Arh. Balogh Andrea

A. PIESE SCRISE:

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: Întocmire PUD și construire hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul MECANICA CD S.R.L

Amplasament: Mun. Zalău, str. Fabricii, nr. 10, jud. Sălaj

Beneficiar: SC MECANICA - C.D. SRL

Proiectant: S.C. PREFCON S.R.L., Zalău
Cod CAEN - 7112
Str. Moigradului nr. 32

Data elaborării: Mai 2019

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr. 173/26.02.2019, eliberat de către Primăria Municipiului Zalău, în vederea aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, a soluției urbanistice de *construire hală nouă precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție în cadrul MECANICA CD S.R.L.*, în urma reglementării parcelei încadrată de P.U.G. Zalău în UTR UID1 – Zonă unități industriale/de depozitare existente.

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

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

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

Conform PUG 2010, zona studiată se află în subzona UID1 – Zonă unități industriale/de depozitare existente.

Imobilul este constituit din două parcele proprietate privată a SC MECANICA – CD SRL, și anume: teren înscris în CF nr. 53053/Zalău, cu nr. Cad. 53053, în suprafață de 980,00 mp și teren înscris în CF nr. 65089/Zalău, cu nr. Cad. 65089, în suprafață de 179,00 mp. Suprafața totală studiată este de 1.159,00 mp. Imobilele sunt situate în intravilanul Municipiului Zalău.

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

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

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

Conform RLU aferent PUG 2010, parcela studiată aparține unei zone cu unități de producție industriale și de depozitare, mai exact subzonei unităților de producție industriale și de depozitare, existente (UID1).

Funcțiunea dominantă a zonei este de activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport.

Funcțiuni complementare admise: circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

Utilizări interzise: locuințe, dotări socio-culturale.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

- **Accesibilitatea la căile de comunicație:**

Parcela studiată are acces indirect din strada Fabricii prin intermediul unei servituți de trecere.

- **Suprafața ocupată:**

Suprafața studiată are 1.159,00 mp, conform extraselor CF 65089 și 53053; aceasta se împarte astfel:

- Teren cu extras CF 53053:
 - Construcție existentă C1 – atelier;
 - Teren cu extras CF 65089.
- **Limite/vecinătăți:**
 - Nord – SC PEAK PROD SRL;
 - Sud – SC DEDEMAN SRL;
 - Est – SC DARUSITUR SRL și SC PRO HIDRAULICS SRL;
 - Vest – SC DEDEMAN SRL.

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

S teren	= 1.159,00 mp
Sc/Sd existentă	= 832,03 mp, din care:
Sc propusă spre demolare	= 751,98 mp
Sc șopron existent (se menține)	= 80,05 mp

POT existent = 71,78 %

CUT existent = 0,71 mp ADC/mp teren

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

Arealul studiat se află în exteriorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice; zona studiată se caracterizează printr-o dezvoltare spontană și neomogena cu o imagine generală lipsită de coerență: fronturi discontinui alcătuite din clădiri de diverse gabarite și funcțiuni, respectând sa nu aliniamentul stradal.

- **Destinația clădirilor:**

Destinația principală a zonei (UID) în care se află parcelele studiate este de producție industrială și de depozitare. Această zonă reprezintă terenurile rezervate actualelor și/sau viitoarelor unități productive (industriale și depozite).

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

Imobilul este constituit din două parcele aflate în proprietatea privată a S.C. MECANICA – CD S.R.L., după cum urmează:

- Teren cu atelier, înscris în C.F. nr. 53053 Zalău, nr. Top. 1585/1/1/1/2/a/2, 1585/1/2/1/1/3/a/2/1/c/2/a/1/b, în suprafață de 980,00 mp, notat drept servitute de trecere pe o lungime de 68,3 m și o lățime de 4,50 m, respectiv 6,20 pe imobilul cu nr. Cad 3777 din C.F. 1365/N;
- Teren înscris în C.F. nr. 65089 Zalău, nr. Cad. 65089, în suprafață de 179,00 mp. Imobilele sunt situate în intravilanul Municipiului Zalău.

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

Se recomandă folosirea fundațiilor de adâncime, fundații pe piloți încastrate în stratul 5, nisip prăfos cenușiu, marnos.

Dacă se optează pentru folosirea fundațiilor de suprafață, încastrate în stratul 2 – Praf argilos nisipos/praf argilos/argilă prăfoasă nisipoasă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, moale/consistentă, afânată, compresibilă, contractilă activă, vor apărea dificultăți în drenarea apei subterane, fapt ce poate duce la imposibilitatea realizării acestui tip de fundații.

Se vor respecta prevederile Normativului NP 126/2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

În cazul adoptării adâncimii minime de fundare se vor prevedea măsuri constructive care să mărească rigiditatea construcției:

- centuri de beton armat, continue pe întreaga lungime a pereților exteriori și interiori, portanți sau autoportanți, amplasate la nivelul fiecărui etaj, inclusiv la nivelul soclului sau elevațiilor;
- prevederea unei zidării mixte (stâlpișori beton armat);
- planșeul peste demisol se va executa monolit;
- conductele purtătoare de apă ce ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;
- se recomandă realizarea de trotuare etanșe în jurul clădirilor, cu lățimea minimă de 1.00m, așezate pe un strat de pământ stabilizat (20cm), cu pantă spre exterior 5%. Ele se vor rostui cu mortar de ciment sau mastic bituminos;
- evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior;

- se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori, pomi, arbuști la o distanță mai mică de 3-5m de clădire;
- anexele clădirilor vor fi fondate la aceeași adâncime de fundare cu construcția.

Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în strate de 0.20m bine compactate ($D > 95\%$).

Ultimul strat de pământ (30cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.

Clasificarea pământurilor după modul de comportare la săpare:

Conform normativului Ts/1-93, stratele se încadrează după cum urmează:

- **Strat 1a** – Umplutură: piatră spartă și balast, cu îndesare medie. Categorie de teren mijlociu I, nr. crt. 62;
- **Strat 1b** – Umplutură - praf argilos nisipos/ argilă prăfoasă măloasă, cenușiu închis, consistentă, cu resturi de materiale de construcții. Categorie de teren mijlociu I, nr. crt. 63;
- **Strat 2** – Praf argilos nisipos/ praf argilos/ argilă prăfoasă nisipoasă/ argilă prăfoasă, cafeniu închisă, moale/consistentă, afânată, compresibilă, contractilă activă. Categorie de teren mijlociu I, nr. crt. 6;
- **Strat 3** – Mâl cenușiu închis, moale, afânat, compresibil, contractil activ. Categorie de teren ușor I, nr. crt. 4;
- **Strat 4** – Nisip cu pietriș cenușiu, cu îndesare medie. Categorie de teren mijlociu, II, nr. crt. 17;
- **Strat 5** – Nisip prăfos cenușiu, marnos. Categorie de teren tare II, nr. crt. 29.

Stabilitatea terenului:

Terenul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la existența riscului apariției alunecărilor de teren. Fenomene de instabilitate pot să apară ca urmare a activităților antropice. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate sau în taluz panta 1:2.

Condiții de fundare:

Varianta 1:

Fundațiile se vor încastra în stratul 2 – Praf argilos nisipos/praf argilos/argilă prăfoasă nisipoasă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, moale/consistentă, afânată, compresibilă, contractilă activă, la adâncimea minimă de fundare $D_f = -3.60\text{m}$ de la cota terenului existent, asigurându-se o încastrare de minim 20 cm în terenul bun de fundare.

La calculul terenului de fundare se va considera presiunea convențională de bază:

$$p_{\text{conv.}} = 150 \text{ kPa.}$$

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

Dimensionarea fundațiilor se va definitiva cu verificări la starea limită de deformație.

Varianta 2

Piloți încastrați în stratul 5 nisip prăfos cenușiu, marnos, de la cota -12.40m .

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

Nu este cazul.

- **Adâncimea apei subterane:**

Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la cote cuprinse între -2.00 și -3.50m . Ape de infiltrație pot să apară la orice cotă, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Buletinul de analiză a apei nu indică agresivitate împotriva betonului. Conform datelor de arhivă apa din perimetru prezintă agresivitate sulfatică slabă (XA1). Se propune protejarea betonului din fundații împotriva agresivității apei nivel XA1.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform normativului P100/1-13, zona este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g=0.10g$ și perioada de control $T_c=0.7\text{sec}$.

- **Analiza fondului construit existent:**

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

Pe amplasamentul studiat există o construcție cu funcțiunea de atelier ce urmează să se demoleze.

- **Echiparea existentă:**

Zona studiată dispune de rețele de utilități pentru alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, alimentare cu energie electrică și gaze naturale, situate pe strada Fabricii.

Imobilul studiat va fi prevăzut cu racorduri pentru toate utilitățile existente în zonă. Prin acest PUD, se analizează posibilitățile de racordare a imobilului la rețelele de utilități existente. Obținerea avizelor de principiu pentru racordare la utilități, în vederea branșării imobilului va fi realizată în etapele viitoare ale investiției.

4. REGLEMENTĂRI:

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

Se propune realizarea unei hale noi precum și dotarea cu echipamente corespunzătoare activității de producție. Regimul de înălțime propus este P și P+1 pe o porțiune mică de clădire.

Sistemul constructiv pentru construcția propusă:

Infrastructura:

- Fundații izolate sub stâlpi de tip bloc și cuzinet și grinzi de fundare;
- Placă pe sol de beton armat;

Suprastructura:

- Cadre din oțel alcătuite din stâlpi tip HEA și grinzi tip IPE;
- Grinzi de rulare pentru pod rulant;
- Tâmplării PVC cu geam tip termopan;
- Pereți de închidere din panouri tip sandwich;
- Înnelitoare din panouri tip sandwich.

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

Construcția se amplasează paralel cu latura vestică a parcelei și va avea acces controlat pentru angajați și intervenții (pompieri, salvare, colectare deseuri).

Față de latura sudică, construcția are o retragere de 3,00 m.

Construcția se propun cu un regim de înălțime P și P+1.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată:**

Se dorește realizarea unei noi construcții în urma demolării atelierului existent.

Suprafața terenului studiat (parcela)	= 1.159,00 mp
Suprafața construită totală propusă	= 752,90 mp
Suprafața desfășurată totală propusă	= 824,955 mp

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

Distanțele construcției propuse față de limitele proprietății:

- 1,50 m față de limita vestică
- 1,84 m față de limita nordică;
- 3,00 m față de limita sudică;

Distanțele construcției propuse față de construcțiile învecinate:

- Construcția propusă este despărțit printr-un rost de tasare de construcția existentă pe terenul învecinat de pe latura estică;

Acces:

Accesul pe parcelă se face indirect din strada Fabricii, prin intermediul unei servituți de trecere.

Parcaje:

Nu este cazul.

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

Arhitectura noilor construcții va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului: producție și depozitare, instituții și servicii publice. Aceasta va păstra o linie simplă, care să se integreze armonios în zonă. Nu se vor realiza pastişe arhitecturale.

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

Construcția existentă C1 de pe terenul înscris în C.F. nr. 53053, în suprafață de 751,98 mp se demolează. În locul acestei construcții se dorește realizarea unei noi construcții.

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

Accesul pe parcela studiată se face indirect din strada Fabricii, prin intermediul unei servituți de trecere – lungime de 68,30 m și lățime de 4,50 m, respectiv 6,20 m pe imobilul cu nr. Cad. 3777 din C.F. 1365/N.

Circulația carosabilă cât și cea pietonală se realizează pe platforma din partea estică a parcelei, mai exact în "U"-l format de noua construcție.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Profiluri transversale caracteristice:**

Nu este cazul.

- **Lucrări necesare de sistematizare verticală:**

Nu este cazul.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor):**

- Regimul de aliniere a construcțiilor propuse:

- retrageri de 1,50 m față de limitele laterale Nord și Vest ale parcelei studiate;
- retragere de 3,00 m față de limita Sudică a parcelei;
 - Regimul de înălțime a construcțiilor propuse: P+1
 - Înălțimea maximă la streșină a construcțiilor propuse: 8,05 m;
 - P.O.T. maxim admis = 65 %
 - P.O.T. propus = 64,96 %
- **Coeficientul de utilizare a terenurilor:**
 - C.U.T. maxim admis = 1,50 mp ACD/mp
 - C.U.T. propus = 0,71 mp ACD/mp
- **Asigurarea utilităților:**

Zona studiată dispune de rețele de utilități pentru alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată de la căminul de apometru existent la limita de proprietate cu strada Fabricii. Racordul din incintă va fi realizat din conducte de PEID cu diametrul de 25 mm, pozate îngropat la adâncimea de – 0,90 m. Nu sunt prevăzute instalații de stingerea incendiilor cu apă.

Evacuarea apelor uzate menajere:

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua/căminul de vizitare existent în incintă, printr-un racord din conducte de PVC cu diametrul de 160 mm pozate îngropat, la adâncimi cuprinse între 1 și 1.50 m.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale rezultate de pe suprafața construită se vor colecta prin burlane și jgheaburi și vor fi evacuate în canalizarea pluvială proiectată.

Apele pluviale rezultate de pe suprafața betonată vor fi colectate prin guri de scurgere (3 buc.) prevăzute cu camere de decantare și grilaj de fontă carosabil și conducte de racordare la canalizarea pluvială proiectată realizate din tuburi pvc cu diametrul D = 110 mm și lungimea totală de L = 36,00 m.

Pentru colectarea apelor pluviale convențional curate rezultate de pe acoperișul clădirii și suprafața betonată s-a prevăzut un sistem de canalizare pluvială realizat din tuburi din PVC cu Dn = 160 mm și lungimea de L = 77,88 m.

Alimentarea cu gaze naturale:

Incinta va fi prevăzută cu instalație interioară de utilizare pentru gaze naturale, conectată la rețeaua existentă în zonă. Vor fi utilizate țevi din oțel pozate aparent. Gazul va fi utilizat pentru alimentarea centralei termice pentru încălzire.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică va fi asigurată printr-un racord în cablu cyaby de la blocul de măsură și protecție existent la limita de proprietate cu strada Fabricii. Beneficiarul va obține avizul furnizorului pentru sporul de putere necesar.

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

Bilanț teritorial pe parcela studiată:

BILANȚ TERITORIAL				
Funcțiune	Suprafața existentă (mp)	Procent (%)	Suprafața propusă (mp)	Procent (%)
UID	832,03	71,78	752,90	64,96
Circulații carosabile, pietonale, alei, platforme	326,97	28,22	244,84	21,13
Spații verzi	-	-	161,26	13,91
TOTAL	1.159,00	100	1.159,00	100

Bilanț teritorial pe zona studiată:

S teren = 1.159,00 mp
 Sc propusă = 752,90 mp, din care:
 Sc hală propusă = 672,40 mp
 Sc șopron existent (se menține) = 80,05 mp
 Sd propusă = 824,955 mp, din care:
 Sc hală propusă = 744,905 mp
 Sc șopron existent (se menține) = 80,05 mp

POT existent = 64,96 %

CUT existent = 0,71 mp ADC/mp teren



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ ÎN CADRUL
MECANICA CD SRL**

Beneficiar: SC MECANICA CD SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

Proiect nr. 01/2019

5. CONCLUZII:

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

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

Întocmit,

Arh. Balogh Andrea



Prefcon

www.prefcon.ro

Tel/fax: 0260 660466

ZALĂU, Str. Moigradului nr. 32

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ ÎN CADRUL
MECANICA CD SRL**

Beneficiar: SC MECANICA CD SRL

Proiectant: SC PREFCON SRL, Zalău

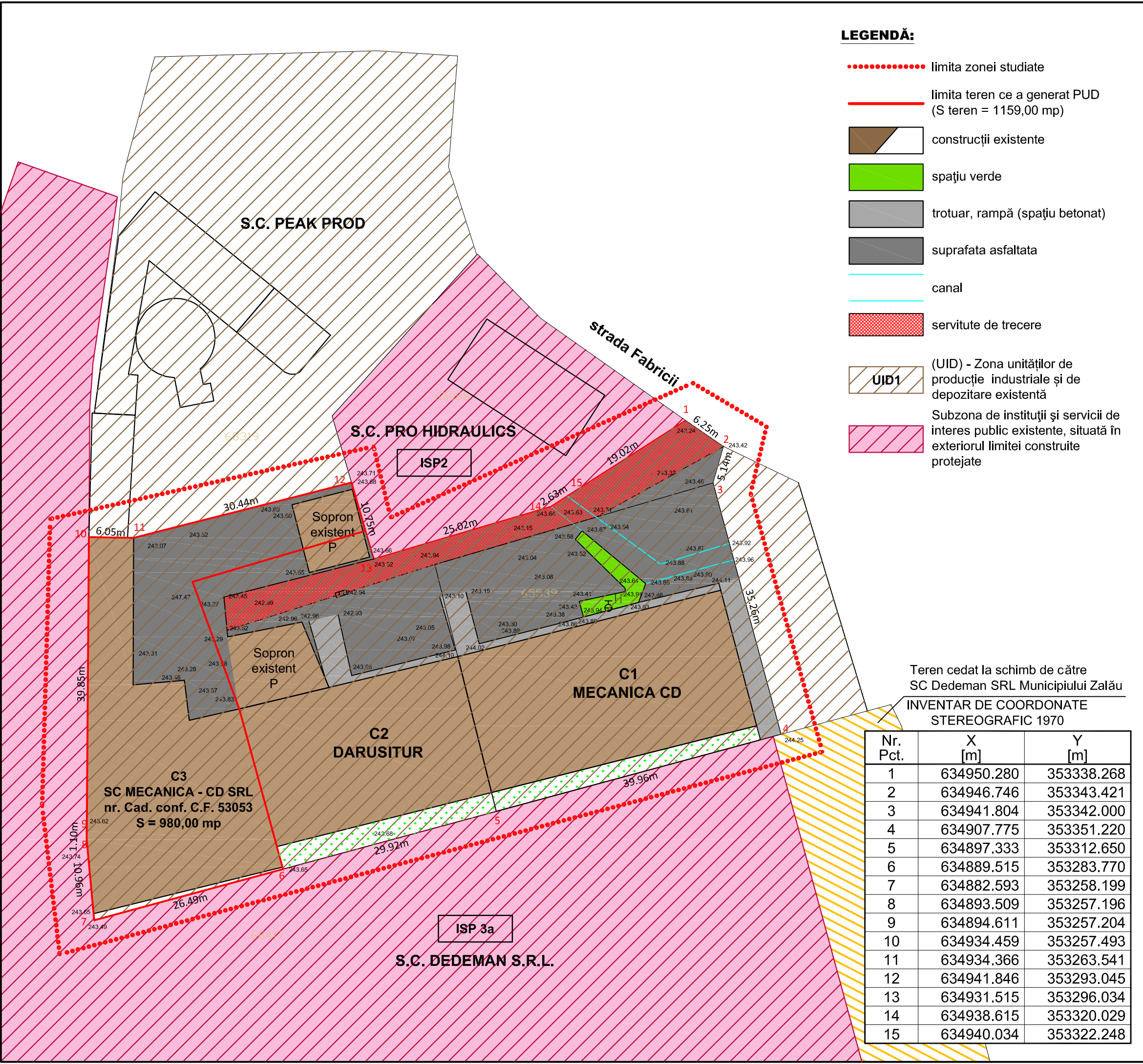
Proiect nr. 01/2019

B. PIESE DESENATE:

- A101_Plan de încadrare în zonă.....sc. 1:5000
- A111_Plan de situație – situația existentă.....sc. 1:500
- A121_Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică.....sc. 1:500
- A131_Reglementări edilitare – apă și canalizare.....sc. 1:500
- A132_Reglementări edilitare – gaze naturale.....sc. 1:500
- A141_Obiective de utilitate publică.....sc. 1:500

Întocmit,

Arh. Balogh Andrea



PLAN DE SITUAȚIE

- situația existentă -

scara 1:500



INDICI URBANISTICI EXISTENȚI INCINTĂ:

S teren = 1.159,00mp
Sc/Sd existentă = 832,03 mp din care:
S propusă pentru demolare = 751,98 mp
S șopron existent (se menține) = 80,05 mp

POT existent = 71,78 %
CUT existent = 0,71 mp ADC/ mp teren

NOTĂ: Orice neconcordanță, între proiect și situația de pe teren, va fi anunțată proiectantului.

Proiectat general



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

Beneficiar

SC MECANICA - C.D. SRL

Proiect nr.
01/2019

ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE HALĂ NOUĂ PRECUM ȘI DOTAREA CU ECHIPAMENTE CORESPUNZĂTOARE ACTIVITĂȚII DE PRODUCȚIE ÎN CADRUL MECANICA CD S.R.L.

Adresa

Mun. Zalău, str. Fabricii, nr.10, jud. Sălaj.

Șef proiect/Coordonator

arh. Andrea BALOGH

Arhitectură

arh. Corina CARABA

Desenat

arh. Corina CARABA

Verificat

ing. Onuț PRODAN

Faza
P.U.D.
Scara
1:500
Planșa
A111

PLAN DE SITUAȚIE
- situația existentă -

A3: 297x420 mm

