

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. 160 din 25 mai 2022

privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Sărmaș nr. 41C, beneficiar Tefisall Imob SRL

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 26671 din 28.03.2022 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate nr. 26750 din 28.03.2022 al Direcției Urbanism, precum și Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Zalău;

Văzând Certificatul de Urbanism nr. 1422 din 28.12.2021 și Avizele de specialitate solicitate prin Certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Raportul nr. 26750 din 28.03.2022;

Văzând Raportul informării și consultării publicului cu nr. 23289 din 16.03.2022, nr. 39911 din 16.05.2022, precum și Avizul Arhitectului Șef nr. 10 din 19.05.2022;

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 locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Sărmaș nr. 41C, inițiată și finanțată de beneficiar Tefisall Imob 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 „Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire locuințe individuale, împrejmuire teren și amenajări exterioare”, str. Sărmaș nr. 41C, beneficiar Tefisall Imob SRL este de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, cu posibilitatea prelungirii acesteia în condițiile expres reglementate de lege.

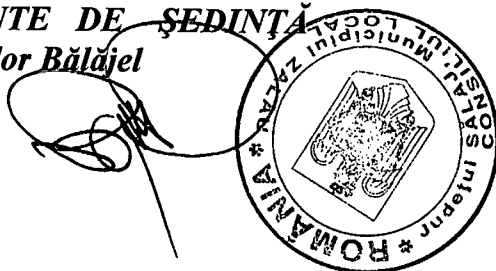
Art.4. Prin responsabilitatea Arhitectului șef, documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre se comunică, în termen de 15 zile de la aprobare, într-un exemplar, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență 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
- beneficiar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Teodor Bălăjel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Eazacaș

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)
- 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 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)

- 4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere

BENEFICIAR: TEFISALL IMOB SRL

INVESTIȚIA: ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

ADRESA: STRADA SĂRMAȘ, NR. 41C, MUN. ZALĂU, JUD. SĂLAJ
C.F. NR. 73889 ZALĂU, NR. CAD. 73889

PROIECTANT: ATELIER CONTRAST2 S.R.L.
CUI 37200083, J31/717/2018
TEL: 0747112405

COLECTIV ELABORARE:

Coord. urbanism/ Șef proiect:	arh. CARMEN NĂDĂȘAN
Proiectat:	arh. PAUL POP
Proiectat instalații:	ing. VASILE PRODAN

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2022

NUMĂR PROIECT: 14/2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul **“ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ”**, la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Amplasamentul, teren în proprietate privată, are folosință actuală arabil și este situat în intravilanul Municipiului Zalău, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform PUG ZALĂU 2010, terenul se afla în **LFCm2 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate.**

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului TEFISALL IMOB SRL, înscris în C.F. nr. 73889, nr. cad. 73889, în suprafața de 8060 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini. Accesul la imobil se realizează direct din strada Sărmaș.

În prezent, terenul este liber de construit.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform P.U.G. 2010 Zalău - funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente și propuse, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1 (LFCm2).

Funcțiunile complementare admise în zonă: culturi agricole în cadrul parcelei aferente, anexe gospodărești, ateliere meșteșugărești, producție industrială în mici întreprinderi nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii/profesii libere, dispensar/cabinet medical, sedii firme, dacă Sutila este sub 200 mp, creșe/grădinițe, dacă Sutila este sub 200 mp și se asigura minim 100,00 mp teren de joacă, circulație pietonală și carosabilă, parcuri, garaje, spații verzi de protecție, locuri de joacă pentru copii, construcții și amenajări de echipare edilitară; Utilizări interzise: discotecă, club, unități productive poluante sau incomode prin traficul generat, unități agro-zootehnice, adăposturi pentru animale, abatoare, stații de întreținere auto, construcții provizorii de orice natură, depozite en gros/de substanțe inflamabile sau toxice/materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, orice lucrări de terasament care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Acoperișurile vor fi realizate din țigla și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; POT_{max}=25 %; CUT_{max}=0.60; Condiții de constructibilitate parcelă: front la stradă de minim 8.00 m pentru clădiri înșiruite, minim 12.00 m pentru clădiri cuplate și minim 15.00 m pentru clădiri izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150.00

mp pentru clădiri înșiruite, respectiv de minim 300.00 mp pentru clădiri cuplate și minim 500.00 mp pentru clădiri izolate;

Conform H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, parcela este construibilă dacă are asigurat accesul direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal constituită; $H_{max}=6.00$ m la cornișa/streașină; retragerea construcțiilor este de minim 5.00 m, respectând aliniamentul existent; toate locuințele vor avea minim 1 loc de parcare în interiorul parcelei.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

STUDIU GEOTEHNIC

Studiu geotehnic întocmit conform prevederilor NP 074/2014 Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul "F" cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani și perioada de colț $T_c=0.7$ secunde.

Fundarea locuințelor se va face în stratele de argile prăfoase de diferite culori astfel: locuințele corespunzător forajelor de la 2 la 13 se vor funda la cel puțin 1.00 m adâncime față de cota terenului natural, iar cele de la forajele 14 și 15 la cel puțin 1.20 m adâncime față de cota terenului natural.

Nu s-a interceptat apă subterană până la adâncimea de 4.00 m la care s-a forat. Apa subterană apare ca apă de izvoare de coastă la adâncimi variabile de cca. 3.00-5.00 m în special în zona mediană și inferioară a versantului.

Terenul pe amplasament este stabil. Nu sunt condiții litologice, hidrogeologice și de pantă care să favorizeze rupturile sau alunecările de teren de tipul curgeri plastice.

DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

Imobilul este constituit din teren intravilan, proprietate privată a beneficiarului TEFISALL IMOB SRL, înscris în C.F. nr. 73889 Zalău, nr. cad. 73889, în suprafață de 8060 mp și este situat în Municipiului Zalău. Categoria de folosință conform C.F. - arabil. Conform documentației topografice, terenul are o ușoară pantă pe direcția est-vest.

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul la imobil se realizează din strada Sărmaș.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este înregistrat în C.F. nr. 73889, nr. cad. 73889 și are o suprafață de **8060 mp**. Terenul este mărginit pe latura nordică de strada Sărmaș, pe latura sudică cu un curs de apă, iar pe celelalte laturi de proprietăți private (locuințe unifamiliale).

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

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

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Potrivit PUG 2010 și Regulamentului de urbanism aferent al Municipiului Zalău, amplasamentul studiat se afla în LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente situate în exteriorul limitei construite protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

Caracterul actual este dominat de parcele cu 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 acoperișuri șarpanta. Din punct de vedere al amplasării clădirilor pe parcela, majoritatea construcțiilor respecta aliniamentul, având o curte de primire în față și o grădină în spate.

3.5. Destinația clădirilor

Zona este dominată de clădiri cu caracter rural, izolat. Clădirile din imediata vecinătate a amplasamentului au destinația de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P/D+P+M/P+1

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

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

- zona străzilor - domeniu public de interes local
- terenuri private - proprietăți ale persoanelor fizice/juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Fundarea locuințelor se va face în stratele de argile prăfoase de diferite culori astfel: locuințele corespunzător forajelor de la 2 la 13 se vor funda la cel puțin 1.00 m adâncime față de cota terenului natural, iar cele de la forajele 14 și 15 la cel puțin 1.20 m adâncime față de cota terenului natural.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

-nu este cazul

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu s-a interceptat apa subterană până la adâncimea de 4.00 m la care s-a forat. Apa subterană apare ca apă de izvoare de coastă la adâncimi variabile de cca. 3.00-5.00 m în special în zona mediană și inferioară a versantului.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Amplasamentul studiat se încadrează în macrozona cu grad de seismicitate VI. În conformitate cu prevederile normativului P 100-1/2013, zona Zalău se încadrează în zona de seismicitate de calcul "F" cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani și perioada de colț $T_c=0.7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

În prezent, terenul este liber de construit.

În zona amplasamentului exista locuințe cu caracter rural, izolat, cu regim de înălțime D+P/D+P+M/P+1.

3.12. Echiparea existenta

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Sărmaș.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentației scrise și desenate pentru obiectivul "ÎNTOCMIRE PUD ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ", la faza P.U.D., conform temei de proiectare data de către beneficiar.

Imobilul este constituit din teren proprietate privată a beneficiarului TEFISALL IMOB SRL, înscris în C.F. nr. 73889, nr. cad. 73889, în suprafața de 8060 mp și este situat în intravilanul Municipiului Zalău. În C.F. nu sunt notate sarcini. Accesul la imobil se realizează direct din strada Sărmaș.

În prezent, terenul este liber de construit.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea viitoarelor construcții va fi de locuințe individuale.

Fiecare locuință individuală va avea o suprafață de cca. 130 mp, un regim de înălțime parter, va avea înălțimea maximă de 6 m la cornișă/streașină și se vor integra corespunzător atât din punct de vedere arhitectural, cât și urbanistic, păstrând caracterul zonei.

Se propune o zonă verde cu loc de joacă, respectiv un spațiu cu rol de punct gospodăresc.

Se vor prevedea parări – 2 locuri/locuință individuală.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de limita de proprietate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

EXISTENT

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

PROPOS

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME P
- ARIA CONSTRUITĂ: 1820.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ: 1820.00 mp
- ARIA CONSTRUITĂ maximă conf. PUG 2010 – UTR LFCm2 : 2015.00 mp
- ARIA DESFĂȘURATĂ maximă conf. PUG 2010 – UTR LFCm2: 4836.00 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)

Construcțiile vor fi amplasate la o distanță minimă de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare.

Aliniamentul propus va fi amplasat la o distanță de minim 5 m față de stradă Sărmaș.

Distanța minimă intra clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 4.5 m.

Atât accesul pietonal, cât și accesul auto și cel pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face de pe strada Sărmaș.

Pe terenul beneficiarului se va realiza o alee de incinta cu lățimea de 7 m cu posibilitate de întoarcere la capăt.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele de finisaj, modul de lucru, tehnologia de execuție, plastică arhitecturală și volumetria construcției vor fi în deplină concordanță cu arhitectură zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul în situația prezentată.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul la imobil se realizează direct din strada Sărmaș.

Pe terenul beneficiarului se va realiza o alee de incinta cu lățimea de 7 m cu posibilitate de întoarcere la capăt.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 3760 mp din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie). Pe terenul studiat nu exista arbori maturi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii.

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea terenului în raport cu clădirile existente și poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcțiile nu vor influența semnificativ poluarea din zonă. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract încheiat între beneficiar și o firmă de specialitate. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În PUD-ul prezent nu au fost propuse obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Calitatea spațiului construit și aspectul zonei se va îmbunătăți considerabil.

Se prevăd plantări de gazon, arbuști decorativi și pomi fructiferi. Se propune o zonă verde cu loc de joacă pentru copii.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform documentației topografice, terenul are o pantă ușoară pe direcția est-vest, cu o diferență de nivel de 3 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să se rezolve problemele de acces pe teren și scurgerea apelor pluviale. Acestea se vor colecta în interiorul proprietății prin drenuri și vor fi refolosite.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

EXISTENT

- | | |
|-----------------------|---|
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | - |
| • ARIA CONSTRUITĂ: | - |
| • ARIA DESFĂȘURATĂ: | - |
| • Hcornisa | - |
| • POT existent | - |

PROPOS

- | | |
|-----------------------|------------|
| • REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | P |
| • ARIA CONSTRUITĂ: | 1820.00 mp |
| • ARIA DESFĂȘURATĂ: | 1820.00 mp |
| • Hcornisa max | 6.00 m |

- POT propus 22.58 %
- POT max(conform RLU) 25%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT existent	-
CUT propus	0.22
CUT max(conform RLU)	0.6

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În prezent, în zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, canalizare și apă potabilă. Utilitățile vor fi asigurate de la cele existente pe strada Sărmaș.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Sărmaș, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată va fi prevăzută o firidă de distribuție E2+6 din care va fi conectată firida de distribuție, contorizare și protecție. La limita de proprietate a zonei studiate va fi prevăzută o firidă de distribuție și contorizare echipată cu 14 de contoare de energie electrică. Conectarea imobilelor se va realiza individual pentru fiecare locuință, de la firida de distribuție, prin cabluri armate de tip CYABY pozate subteran.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Sărmaș, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu diametrul de 75 mm, pozat îngropat. La limita de proprietate va fi prevăzut un cămin de apometru general. De la caminul de apometru general va fi prevăzut un racord din conducte de PEID, pozat îngropat la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă va fi montat un hidrant exterior de incendiu. Hidrantul va fi de tip suprateran cu Dn 80 mm. Imobilele vor fi conectate la racordul principal din incintă prin cămin de apometru și branșament separat pentru fiecare imobil. Branșamentele de apă vor fi realizate din conducte de PEID cu diametrul de 32/25 mm, pozate îngropat la adâncimea minimă de îngheț. Căminele de apometru vor fi prevăzute cu contoare de apă cu DN 15 mm, clasa de precizie C. Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă

va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apa Someș SA.

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametre de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilele vor fi racordate la rețeaua de canalizare prin racorduri individuale din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 110 mm și cămin propriu de racord. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de panta. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețelele de canalizare propuse vor fi conectate la cele existente pe strada Sărmaș.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare îngropat, realizat din conducte de PVC de tip KG SN8 cu diametrul de 250/315 mm, guri de scurgere și cămine de vizitare. Gurile de scurgere vor fi amplasate pe o parte și pe alta a drumului de acces din incintă și vor fi conectate la rețeaua principală din incintă prin conducte de PVC cu diametrul de 200 mm. Apele pluviale de pe suprafața învelitoarelor va fi colectată prin conducte de PVC cu diametrul de 110/125. Acestea vor fi racordate la rețeaua principală prin intermediul unui cămin de racord. Conductele vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț. Curgerea apelor va fi realizată gravitațional. Panta de montare a conductelor va urmări panta terenului, cu respectarea asigurării vitezelor minime și maxime de curgere. În zonele în care nu se asigură condiția de curgere sub valoarea vitezei maxime, se vor prevedea cămine de rupere de pantă. Apele pluviale vor fi descărcate la cursul de apă existent în zonă după ce în prealabil vor fi trecute printr-un decantor/deznisipator.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Încălzirea imobilelor va fi realizată prin surse proprii utilizând combustibili gazoși și pompe de căldură alimentate cu energie electrică. Echiparea zonei cu rețele de gaze naturale se va realiza prin intermediul furnizorului din zonă.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

EXISTENT

• SUPRAFAȚA TEREN	8060 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	0 mp
• SUPRAFAȚA TEREN NEAMENAJAT	8060 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	0 mp
• POT existent	0 %
• CUT existent	0
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-
• Hcornisa	-
• NR. LOCURI DE PARCARE	-
• NR. C.F.	73889
• NR. CAD.	73889
• CLASA DE IMPORTANTA	-
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	-
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-
• ZONA SEISMICĂ	"F"

PROPUȘ

• SUPRAFAȚA TEREN	8060 mp
• SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	1820.00 mp
• SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	1820.00 mp
• SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI	3760.00 mp
• SUPRAFAȚA CIRCULAȚII AUTO/PIETONALE	2480.00 mp
• POT propus	22.58 %
• POT max. conform RLU	25%
• CUT propus	0.22
• CUT max. conform RLU	0.6
• REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	P
• Hcornisa max	6.00 m
• NR. LOCURI DE PARCARE	2 locuri pentru fiecare locuință individuală
• NR. C.F.	73889
• NR. CAD.	73889
• CLASA DE IMPORTANTA	IV
• CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
• GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	III
• ZONA SEISMICĂ	"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 consultațiilor avute cu beneficiarul, cu specialiști din domeniul topografic și geologic, cu instituțiile avizate și nu în ultimul rând respectând încadrarea în LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare propuse, situate în exteriorul limitei construite protejate. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe unifamiliale/semicolective (max. 3 ap.) existente, cu regim mic de înălțime D+P/D+P+M/P+1, 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

MARTIE 2021



Întocmit,

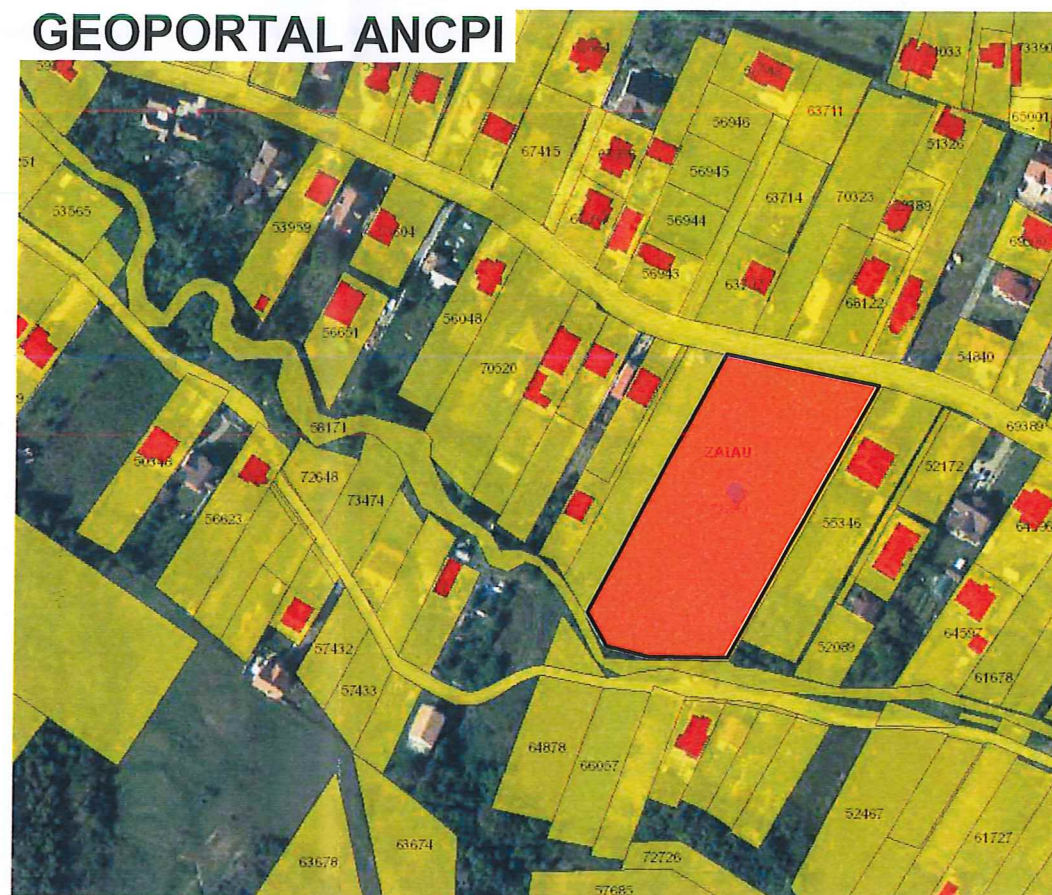
arh. Nadasan Carmen

arh. Pop Paul

GOOGLE MAPS



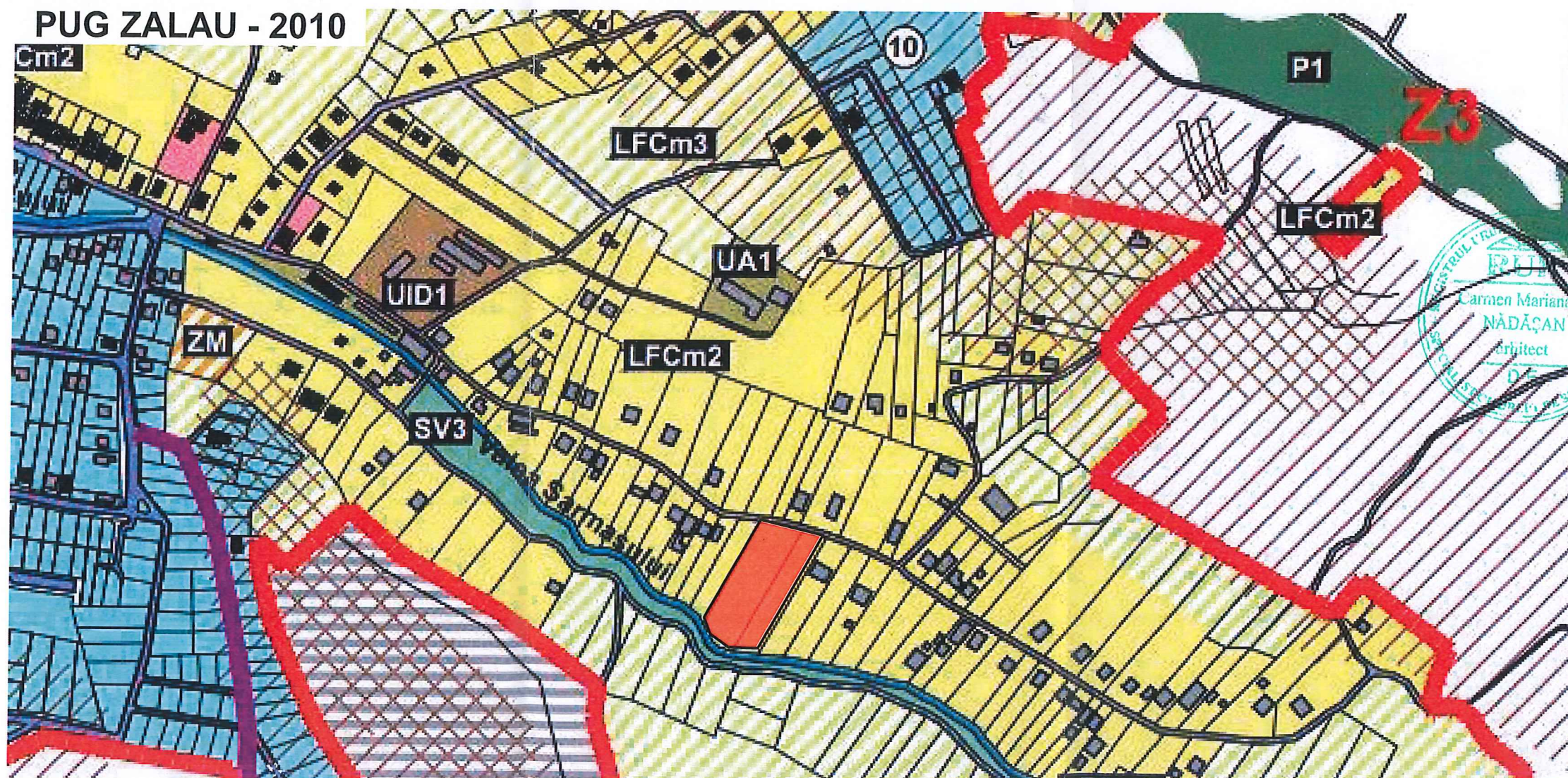
GEOPORTAL ANCP



LEGENDA

TEREN STUDIAT

PUG ZALAU - 2010



INFORMATII PROIECT

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



PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Sarmas, nr. 41C, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DATE BENEFICIAR

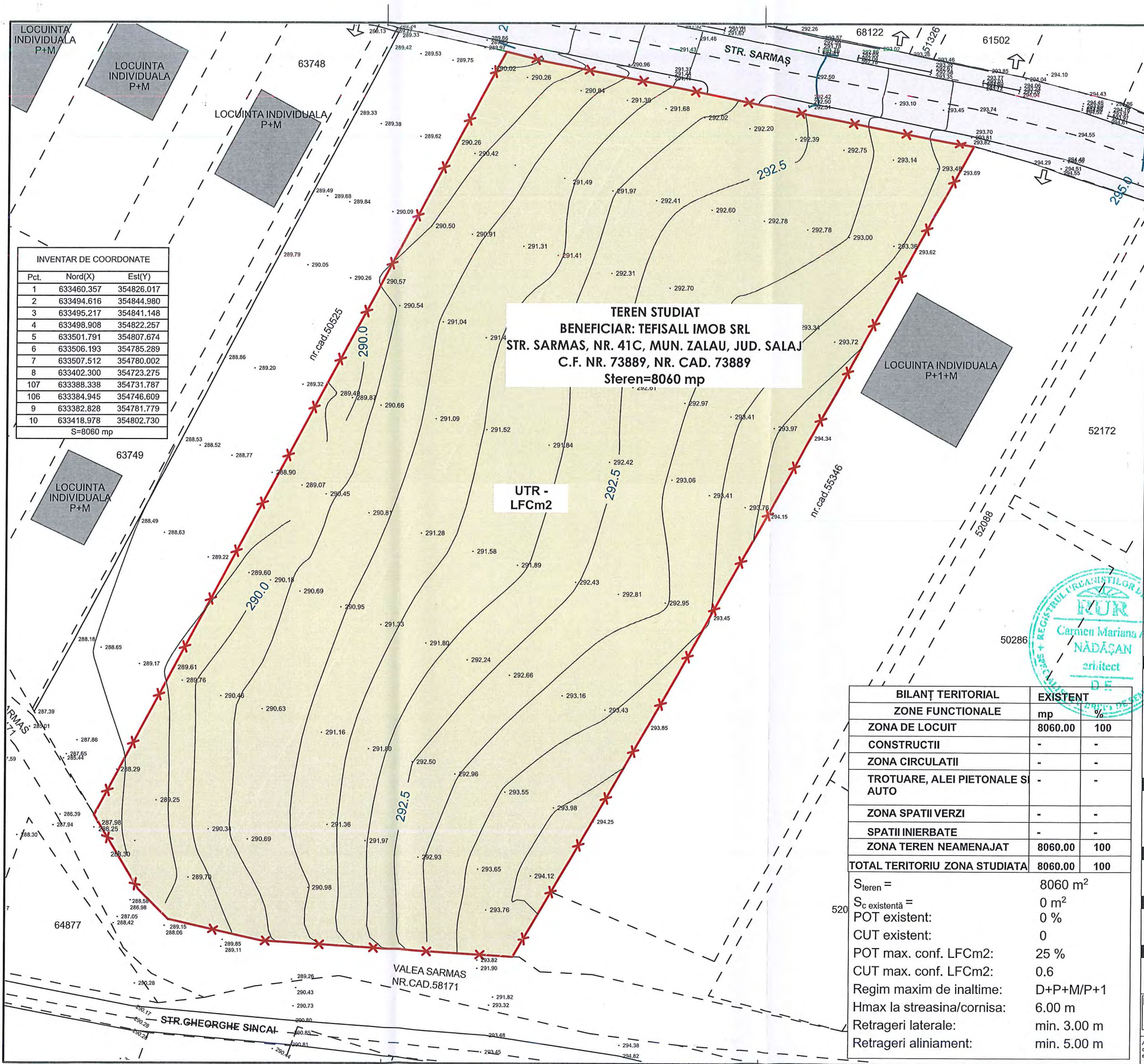
TEFISALL IMOB SRL
Str. Petru Rares, nr. 34, camera 2, Mun. Zalau, Jud. Salaj

DENUMIRE PLANSA

INCADRARE IN ZONA/PUG ZALAU 2010

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
14/2021	P.U.D.	1:5000	03.2022	U.01	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	633460.357	354826.017
2	633494.616	354844.980
3	633495.217	354841.148
4	633498.908	354822.257
5	633501.791	354807.674
6	633506.193	354785.289
7	633507.512	354780.002
8	633402.300	354723.275
107	633388.338	354731.787
106	633384.945	354746.609
9	633382.828	354781.779
10	633418.978	354802.730
S=8060 mp		

TEREN STUDIAT
BENEFICIAR: TEFISALL IMOB SRL
STR. SARMAȘ, NR. 41C, MUN. ZALAU, JUD. SALAJ
C.F. NR. 73889, NR. CAD. 73889
Steren=8060 mp

UTR - LFCm2

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
ZONA DE LOCUIT		8060.00	100
CONSTRUCTII		-	-
ZONA CIRCULATII		-	-
TROTUARE, ALEI PIETONALE SI AUTO		-	-
ZONA SPATII VERZI		-	-
SPATII INIERBATE		-	-
ZONA TEREN NEAMENAJAT		8060.00	100
TOTAL TERITORIU ZONA STUDIATA		8060.00	100
S _{teren} =		8060 m ²	
S _c existentă =		0 m ²	
POT existent:		0 %	
CUT existent:		0	
POT max. conf. LFCm2:		25 %	
CUT max. conf. LFCm2:		0.6	
Regim maxim de inaltime:		D+P+M/P+1	
Hmax la streasina/cornisa:		6.00 m	
Retrageri laterale:		min. 3.00 m	
Retrageri aliniament:		min. 5.00 m	

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTII VECINE
- CIRCULATII PUBLICE AUTO - EXISTENTE
- TEREN NEAMENAJAT
- 73889
- NUMERE CADASTRALE
- 327.29
- COTE TEREN
- 22.04m
- DISTANTE ORIZONTALE
- STALP DE LINIE ELECTRICA

LFCm2
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

INFORMATII PROIECT

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

**atelier contrast²**
arhitectură • design • urbanism

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT	SEMNATURA
arh. Nadasan Carmen	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
PROIECTAT	
arh. Pop Paul	
DENUMIRE PROIECT	

INTOCMIRE PUD SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

ADRESA AMPLASAMENT

Str. Sarmas, nr. 41C, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DATE BENEFICIAR

TEFISALL IMOB SRL
Str. Petru Rares, nr. 34, camera 2, Mun. Zalău, Jud. Sălaj

DENUMIRE PLANSA

SITUATIA EXISTENTA

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	FORMAT
14/2021	P.U.D.	1:500	03.2022	U.02	297 x 420

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al ATELIER CONTRAST2 S.R.L. si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original.